

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch *)

zum

Bebauungsplan IX-187

für das Gelände zwischen Waldmeisterstraße, Bernadottestraße, Clayallee, Pücklerstraße und Goldfinkweg, die Grundstücke Goldfinkweg 2/6A, 6B, 8/46, eine Teilfläche des Grundstückes Waldmeisterstraße 10/20 und für Teilflächen der Flurstücke 316 der Flur 4 der Gemarkung Schmargendorf (Goldfinkweg), 850/6 der Flur 6 der Gemarkung Grunewald-Forst (Eichhörnchensteig)

im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteile Grunewald und Schmargendorf

*) unter Punkt V (Rechtsgrundlagen) näher erläutert

Inhaltsverzeichnis

I	Planungsgegenstand	5
1	Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes	5
2	Beschreibung des Plangebietes.....	6
2.1	Stadträumliche Einordnung	6
2.2	Plangebiet und Bestand	6
2.3	Eigentumsverhältnisse	7
2.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	7
2.4.1	Flächennutzungsplan von Berlin (FNP).....	7
2.4.2	Stadtentwicklungspläne (StEP)	8
2.4.3	Bereichsentwicklungsplanung (BEP)	9
2.4.4	Landschaftsprogramm (LaPro 94).....	9
2.4.5	Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne.....	10
2.4.6	Altlasten.....	10
2.4.7	Grunddienstbarkeiten	11
2.4.8	Baulasten	12
2.4.9	Denkmalschutz	13
II	Planinhalt	13
1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	13
2	Intention der Planung.....	14
3	Wesentlicher Planinhalt	15
4	Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	16
4.1	Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet.....	16
4.1.1	Gliederung des allgemeinen Wohngebiets.....	18
4.1.1.1	Vertikale Gliederung.....	18
4.1.1.2	Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen	19
4.1.2	Räume für freiberufliche Tätigkeiten	19
4.2	Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ)	20
4.2.1	Anrechnung von Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen und Überschreitung der zulässigen Geschossfläche	20
4.3	Gebäudetyp „Stadtvilla“ (Bauweise, Höhen, überbaubare Grundstücksflächen)	22
4.3.1	Baufensterfestsetzung.....	23
4.3.1.1	Anordnung von Stellplätzen und Garagen auf den Grundstücken	25
4.3.2	Unterbaubarkeit der Grundstücke für Tiefgaragen einschließlich der Regelung ihrer Höhenlage.....	26
4.3.3	Zahl der Vollgeschosse	27
4.3.4	Höhe baulicher Anlagen	28
4.3.5	Bauweise.....	29
4.4	Straßenverkehrsflächen, Erschließung	30
1		

4.4.1	Einteilung der Straßenverkehrsfläche	32
4.4.2	Geh- und Fahrrecht	33
4.5	Öffentliche Grünflächen.....	33
4.5.1	Öffentliche Parkanlagen	33
4.5.2	Öffentlicher Spielplatz	34
4.6	Grün- und freiraumbezogene Festsetzungen auf den Baugrundstücken.....	35
4.6.1	Verpflichtung zum gärtnerischen Anlegen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.....	36
4.6.2	Erhalt der für das Waldsiedlungsgebiet typischen Bäume	36
4.6.3	Pflanzbindungen für Waldbäume	37
4.6.4	Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern	38
4.7	Außerkräfttreten bestehender Rechtsvorschriften.....	38
4.8	Nachrichtliche Übernahmen/Kennzeichnungen	38
4.9	Hinweis.....	38
III	Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	38
1	Belange des Allgemeinwohls.....	39
2	Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und die Arbeitsstätten.....	39
3	Bodenordnung	39
4	Auswirkungen auf die Umwelt.....	40
4.1	Umweltverträglichkeitsprüfung	40
4.2	Eingriffe in Natur und Landschaft	40
5	Finanzielle Auswirkungen.....	41
5.1	Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben	41
5.2	Personalwirtschaftliche Auswirkungen	41
IV	Verfahren.....	41
1	Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung.....	41
2	Öffentliche Bekanntmachung des BA-Beschlusses.....	41
3	Vorlage zur Kenntnisnahme für die Bezirksverordnetenversammlung	41
4	Information der Senatsverwaltungen.....	42
5	Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	42
5.1	Art und Weise der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	42
5.2	Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	43

6	Änderungs- und Durchführungsbeschluss	50
7	Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, nach § 4 BauGB	50
7.1	Art und Weise der Beteiligung	50
7.2	Ergebnis der Trägerbeteiligung	50
8	Änderungs- und Offenlegungsbeschluss	58
9	Vorlage zur Kenntnisnahme für die Bezirksverordnetenversammlung	58
10	Information der Senatsverwaltungen	58
11	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	59
11.1	Art und Weise der öffentlichen Auslegung	59
11.2	Ergebnis der öffentlichen Auslegung	59
12	Beteiligung der Bezirksverordnetenversammlung	74
13	Abwägungs- und Änderungsbeschluss	74
14	Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung	75
15	Bekanntmachung im Amtsblatt	75
16	Information der Senatsverwaltungen	75
17	Vorlage zur Kenntnisnahme für die Bezirksverordnetenversammlung	76
18	Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB	76
18.1	Art und Weise der erneuten öffentlichen Auslegung	76
18.2	Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung	76
19	Abwägungsbeschluss, Beschluss zur Anwendung der Planreife nach § 33 Abs. 1 BauGB	77
20	Änderungsbeschluss und Beschluss zur zweiten erneuten öffentlichen Auslegung	78
21	Information der Senatsverwaltung	79
22	Zweite erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB	79
22.1	Art und Weise der erneuten öffentlichen Auslegung	79
22.2	Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung	80

23	Änderungsbeschluss und Beschluss zur dritten erneuten öffentlichen Auslegung	80
24	Information der Senatsverwaltung	80
25	Beteiligung der Bezirksverordnetenversammlung	80
26	Dritte erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB	80
26.1	Art und Weise der erneuten öffentlichen Auslegung	80
26.2	Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung	81
27	Änderungsbeschluss und Beschluss zur vierten erneuten öffentlichen Auslegung	81
28	Information der Senatsverwaltung	81
29	Vierte erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 13 Nr. 2 BauGB	81
29.1	Art und Weise der erneuten öffentlichen Auslegung	81
29.2	Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung	82
30	Redaktionelle Änderungen	83
31	Verkleinerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	84
32	Anwendung der Überleitungsvorschriften	84
V	Rechtsgrundlagen	85

I Planungsgegenstand

1 Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Das Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin hat in seiner 131. Sitzung am 28. Januar 1992 mit Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 311 die Aufstellung des Bebauungsplanes IX-187 beschlossen.

Der Bebauungsplan IX-187 wurde im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen IX-193 bis IX-197 eingeleitet. Es handelt sich hier um Bereiche der offenen Bauweise der Ortsteile Grunewald und Schmargendorf (teilweise), die im Baunutzungsplan der Baustufe II/2 zugeordnet sind. Mit den Bebauungsplänen soll für diese ca. 2300 Grundstücke ein einheitliches, transparentes und vergleichbares Planungsrecht geschaffen werden.

Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-187 handelt es sich um ein Gebiet, das zum größten Teil erst nach 1950 unter sukzessiver Rücknahme der Waldgrenze bebaut wurde. Durch die politische Situation in der Nachkriegszeit mussten Wohnungen geschaffen werden, die den amerikanischen Streitkräften zur Verfügung gestellt wurden. Es handelte es sich um eine Grundstücksfläche von rd. 76.000 m² (15 bundeseigene Grundstücke), welche nach der Wiedervereinigung mittel- bis langfristig zur Disposition stand. Insbesondere auf diesen Grundstücken erreichte die vorhandene Bebauung bei weitem nicht das zulässige Nutzungsmaß. Bereits auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes war rechnerisch nahezu eine Verdreifachung der Einwohnerzahlen zu erwarten.

Das Bebauungsplangebiet unterliegt aufgrund seiner hohen Lage-, Wohn- und Freiflächenqualität einem erheblichen Veränderungsdruck sowohl hinsichtlich der Art der Nutzung als auch des Maßes der Nutzung. Aufgrund der künftig zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen, des bereits auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes bestehenden Nachverdichtungspotenziales wie auch der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse wird der Bereich – nicht nur bezogen auf die bundeseigenen Grundstücke – mittel- bis langfristig einer Strukturveränderung mit einer baulichen Verdichtung unterliegen.

Die unterschiedlichen Grundstücksgrößen werden zu einer Neugliederung einzelner Grundstücke führen. Es bedarf nunmehr sowohl im Hinblick auf den Grad der Verdichtung in diesem Bereich als auch auf die städtebaulich gewünschte Struktur der Bebauung planungsrechtlicher Regelungen, um die Entwicklung zukünftig zu steuern. Dabei ist der Kontext mit den angrenzenden Bebauungsplänen IX-193 und IX-197 zu sehen.

Das derzeit geltende Planungsrecht (Baunutzungsplan und planungsrechtliche Vorschriften der BauO Bln 58, vgl. Kap. I.2.4.5) ermöglicht keine hinreichende Einflussnahme auf die Bebauung in der städtebaulich erwünschten Form von Stadtvillen mit entsprechenden Nutzungs- und Gliederungsstrukturen. Außerdem lassen sich auf der Basis des Baunutzungsplanes keine freiraum- oder grünbezogenen Qualitäten durchsetzen. Auch zur Steuerung der gewünschten Nutzungen ist das vorhandene Planungsrecht nicht hinreichend. Der Bebauungsplan IX-187 bildet deshalb für die künftige Bebauung ein Regulativ.

Darüber hinaus ist eine planungsrechtliche Regelung für die vorhandenen öffentlichen Parkanlagen entlang der Clayallee und für die Robert-Stolz-Anlage entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung sowie für den öffentlichen Spielplatz auf dem Grundstück Wildentensteig 7 erforderlich.

Schließlich ist der Bebauungsplan erforderlich, um das zukünftige Erschließungsnetz der Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich zu sichern.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-187 liegt am südwestlichen Siedlungsrand des Bezirkes Charlottenburg-Wilmersdorf, unmittelbar angrenzend an ein Sportgelände, den Berliner Forst Grunewald und den Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf.

Aufgrund der spät einsetzenden Bautätigkeit ist ein – im Vergleich zum Ortsteil Grunewald – hoher wald- bzw. waldsaumtypischer Vegetationsbestand erhalten geblieben, der die besondere Qualität des Siedlungsbereiches ausmacht.

2.2 Plangebiet und Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-187 beinhaltet das Gelände zwischen Waldmeisterstraße, Bernadottestraße, Clayallee, Pücklerstraße und Goldfinkweg sowie die Grundstücke Goldfinkweg 2/6A, 6B, 8/46, eine Teilfläche des Grundstückes Waldmeisterstraße 10/20, Teilflächen der Flurstücke 316 der Flur 4 der Gemarkung Schmargendorf (Goldfinkweg), 850/6 der Flur 6 der Gemarkung Grunewald-Forst (Eichhörnchensteig). Mit Einstellung des Bebauungsplanverfahrens IX-188 im Jahr 1998 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-187 um Grundstücke aus diesem Bebauungsplangebiet erweitert (Goldfinkweg 2/6A, 6B, 8/10 sowie davor gelegene Flurstücksteilflächen).

Auf einem Großteil der veräußerten bzw. vergebenen bundeseigenen Grundstücke wurde die einst vorhandene Bebauung der Alliierten abgerissen; zum Teil werden derzeit Neubauvorhaben realisiert. Auf den noch nicht veräußerten bundeseigenen Flächen ist die Bebauung der Alliierten noch vorhanden. Die verbleibenden Grundstücke sind – abgesehen von der Robert-Stolz-Anlage, der Grünfläche entlang der Clayallee und der als Bauland festzusetzenden bisherigen Straßenlandfläche vor dem Grundstück Goldfinkweg 2/6A – vorwiegend mit ein bis drei Vollgeschossen umfassenden Wohngebäuden bebaut. Unbebaut sind lediglich die Grundstücke Wildentensteig 7 (ehemaliger von den Alliierten genutzter Spielplatz) und Goldfinkweg 6B (bisherige Nutzung: Weg zum Wald).

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Straßen sind ausgebaut und dem Verkehr gewidmet. Die Erschließung der angrenzenden Grundstücke ist gesichert. Der Gehweg entlang des Eichhörnchensteiges ist angelegt.

Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzten Flächen sind ihrer Funktion entsprechend angelegt.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Grundstücke im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland:

- Goldfinkweg 2/4A, 8/22, 30/38A, 46
- Dünkelbergsteig 2, 2A (Flurstücke 127 und 307)
- Waldmeisterstraße 2A (Flurstück 306)
- Rehkitzsteig 3/5, 9/Goldfinkweg 15, 17
- Fischottersteig 8/10, 14
- Pücklerstraße 33, 33A
- Luchsweg 11/23A

Grundstücke im Eigentum des Landes Berlin:

- Goldfinkweg 6B
- Wildentensteig 7
- Bibersteig 1 / Luchsweg 26, 26A, 26B (in der Verfügungsberechtigung des Liegenschaftsfonds)

Die als öffentliche Parkanlage festgesetzten Flurstücke bzw. Flurstücksteilflächen (3/23, 124, 126, 242/4 (teilweise)) befinden sich ebenfalls im Eigentum des Landes Berlin.

Durch den Bebauungsplan werden Teilflächen der Flurstücke 227 (Luchsweg), 213 (Bibersteig) und 316 (Goldfinkweg), die derzeit als öffentliches Straßenland gewidmet sind, als Bauland ausgewiesen. Dies betrifft auch das Flurstück 309 (Fischottersteig), das nach Teilung des ehemaligen Flurstücks 196 entstanden ist; bei dieser Teilung wurde das Flurstück 308 bereits ausgegliedert und dem Baugrundstück Luchsweg 20 zugeordnet. Die o.g. Flurstücke unterliegen den Vermögensstellen des Tiefbauamtes Charlottenburg-Wilmersdorf.

Durch die Lage der Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Grünfläche Eichhörnchensteig wird eine Teilfläche des Flurstückes 850/6 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Das Flurstück unterliegt den Vermögensstellen der Hauptverwaltung und der Bezirksverwaltung.

Alle übrigen Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzten Flächen sind aus dem Fachvermögen des Tiefbauamtes in das des Grünflächenamtes zu überführen. Das bislang als Spielplatz genutzte Grundstück Wildentensteig 7 ist im Fachvermögen des Grünflächenamtes.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.4.1 Flächennutzungsplan von Berlin (FNP)

Der Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 26. August 2004 (ABl. S. 3967) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-187 (mit Ausnahme der Robert-Stolz-Anlage) „Wohnbaufläche W 4“ mit einer Geschossflächenzahl bis 0,4 dar. Diese Dichtestufe ist charakteristisch für Einzel- und Doppelhäuser mit 1 bis 2

Geschossen. Zusätzlich wird diese Darstellung durch das Symbol „Landschaftliche Prägung von Wohnbauflächen“ als Nutzungsbeschränkung zum Schutz der Umwelt modifiziert. Diese Darstellung begrenzt für Wohngebiete, die an Grünräume angrenzen und die eine das Siedlungsbild prägende Vegetation aufweisen, die Grundflächenzahl im Fall der Wohnbauflächen W 4 auf 0,2. Dadurch soll die Versiegelung begrenzt und ein hoher Grünanteil sichergestellt werden. Hier sollen im Bebauungsplan restriktive Regelungen in Bezug auf die Anrechnung z.B. von Aufenthaltsräumen und Garagengeschossen auf die Geschossflächenzahl festgesetzt werden, Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen außerhalb der Baugrundstücke sollen nicht auf die Grundstücksfläche angerechnet werden.

Die Clayallee ist im Flächennutzungsplan als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt, die Robert-Stolz-Anlage als Grünfläche.

Der Bebauungsplan IX-187 ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4.2 Stadtentwicklungspläne (StEP)

Die Stadtentwicklungspläne Gewerbe und Zentren/Einzelhandel treffen für den Bereich des Bebauungsplans keine besonderen Aussagen.

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen stuft das Gebiet als prioritären Einzelstandort für ergänzenden Wohnungsbau in hochwertiger Lage ein. Er definiert ein Potenzial von 250 Wohnungen in Eigenheimen und sieht für dessen Entwicklung den Zeitraum zwischen 2000 und 2009 vor.

Im Stadtentwicklungsplan Verkehr ist die Clayallee sowohl im Bestand 2002 als auch in der Planung 2015 als übergeordnete Straße der Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung) dargestellt.

Gemäß Stadtentwicklungsplänen StEP 1 und StEP 2 (Öffentliche Einrichtungen, Arbeitsstand 1995) liegt der Bebauungsplan in einem Einzugsbereich, in dem Defizite an gedeckten Sportflächen (Bedarfsschwerpunkt 1), an Kindertagesstätten (100 bis unter 300 Plätze Defizit) sowie an Kinderspielplätzen besteht (Dringlichkeitsstufe 5 für einen Defizitabbau, jedoch ist das Waldtierviertel als Bedarfsschwerpunkt bei kleinräumigen Versorgungseinheiten als nicht mit öffentlichen Spielplätzen versorgt dargestellt). An Jugendfreizeitstätten ist eine Versorgung von unter 100 Plätzen Defizit bis unter 100 Plätzen Überhang verzeichnet.

Die Versorgung mit Schulen ist im Grundschulbereich ausgeglichen; im Oberschulbereich besteht ein Defizit von unter einem Zug.

Im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf besteht ein Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum (Bedarfsschwerpunkt 2) sowie an Plätzen in Seniorenfreizeitstätten.

Der Mittelbereich Wil 2, in dem der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, ist als Bedarfsschwerpunkt 1 bei der Versorgung mit Medieneinheiten in Bibliotheken dargestellt.

2.4.3 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf liegt keine beschlossene und somit behördenintern verbindliche Bereichsentwicklungsplanung vor. Der aktuelle BEP-Entwurf des Stadtplanungsamtes ist jedoch weit fortgeschritten, so dass die formelle Verfahrenseinleitung demnächst bevorsteht.

Der Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung des Bezirkes Charlottenburg-Wilmersdorf weist für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche W 4 sowie einen Kinderspielplatz auf dem Grundstück Wildentensteig 7 aus.

Diese Darstellungen wurden aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und um lokale Standorte der sozialen Infrastruktur und um Grünflächen grundstücksscharf ergänzt.

Diese Aussagen haben jedoch keine Bindungswirkungen im Sinne des § 4 Abs. 2 AGBauGB.

2.4.4 Landschaftsprogramm (LaPro 94)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm vom 29. Juli 1994 (ABl. 1994, S. 2331), zuletzt geändert am 21. September 2004 (ABl. 2004, S. 3968), stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung/Freiraumnutzung dar. Für den Geltungsbereich und sein Umfeld werden folgende Teilziele dargestellt:

In den Teilplänen „Landschaftsbild“ sowie „Biotop- und Artenschutz“ wird das Gebiet als Waldbaumsiedlungsbereich gekennzeichnet. Seine charakteristischen Gestaltungselemente sind zu erhalten, der Waldbaumbestand in Gärten und Siedlungsfreiräumen soll erhalten und ergänzt werden, insbesondere im Übergangsbereich zum angrenzenden Wald soll ein hoher Grünanteil gesichert und eine bauliche Verdichtung vermieden werden. Städtische und siedlungsgeprägte Strukturelemente des Landschaftsbildes, die erhalten und entwickelt werden sollen, sind die besondere Siedlungsgrünstruktur des Gebiets und die Clayallee als Allee. Die Robert-Stolz-Anlage hat Bedeutung als Biotopverbindung.

Der Plan „Erholung und Freiraumnutzung“ untergliedert Wohnquartiere nach Dringlichkeitsstufen zur Verbesserung der Freiraumversorgung. Er ordnet den Geltungsbereich auf einer vierstufigen Skala der Dringlichkeitsstufe vier (niedrigste Stufe) zu. Hier sollen vor allem die vorhandenen Freiräume durch Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität gesichert und verbessert werden und die Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum verbessert werden. Der Messelpark sowie die Robert-Stolz-Anlage übergehend in den Eichhörchensteig sowie die westlich der Clayallee gelegene Grünfläche sind als Grünzug dargestellt.

Der Plan „Naturhaushalt/Umweltschutz“ ordnet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Siedlungsgebiet ein. Als Maßnahmen werden u.a. die Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen, kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung, Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes, dezentrale Regenversickerung sowie Förderung emissionsarmer Heizsysteme genannt. Der

Streifen zwischen Clayallee und Luchsweg sowie die Robert-Stolz-Anlage sind als Grün- und Freifläche ausgewiesen, die erhalten und entwickelt werden sollen.

2.4.5 Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne

Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, S. 742) setzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgendes fest:

Hinsichtlich der Art der Nutzung ist ein ca. 50,0 m breiter, parallel zur Clayallee verlaufender Streifen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für die übrigen im Geltungsbereich verbleibenden Grundstücke ist als Art der Nutzung reines Wohngebiet festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet sowie im reinen Wohngebiet ist die Baustufe II/2 (GRZ = 0,2; GFZ = 0,4; 2 Vollgeschosse) festgesetzt. Gemäß § 7 Nr. 16 der Bauordnung für Berlin von 1958 gilt die offene Bauweise.

Da keine förmlich festgestellten Fluchtlinien vorhanden sind, liegen die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-187 aufgrund der Festsetzungen des Baunutzungsplanes in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 innerhalb eines einfachen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB.

Dies gilt nicht für die Robert-Stolz-Anlage, die Grünfläche Eichhörnchensteig und das Grundstück Waldmeisterstraße 10/20. Diese Flächen sind im Baunutzungsplan als Nichtbaugebiet ausgewiesen. Gemäß Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Berlin vom 13. April 1992 ist die Ausweisung eines Nichtbaugebietes im Gegensatz zu den sonstigen Ausweisungen des Baunutzungsplanes keine Festsetzung, die einem Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB entspricht. Somit besteht derzeit für diesen Bereich keine verbindliche Bauleitplanung; die Zulässigkeit von Vorhaben wird insgesamt nach § 34 BauGB beurteilt.

Bebauungsplan IX-A

Durch den Bebauungsplan IX-A vom 9. Juli 1971 wurden die Vorschriften für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen und für die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung vom 26. November 1968 umgestellt.

2.4.6 Altlasten

Nach Aktenlage sind aufgrund ehemaliger oder bestehender Nutzungen keine Flächen innerhalb des Geltungsbereiches im Bodenbelastungskataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung geführt.

Die Kennzeichnung einer Altlast auf dem Grundstück Rehkitzsteig 9/11A konnte gestrichen werden, da die Bodenbelastung im Vorfeld einer Bebauung entsprechend saniert wurde.

2.4.7 Grunddienstbarkeiten

Die Eintragungen der Grundbuchblätter in der Abt. II wurden durchgegangen. Aufgrund der Vielzahl der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke werden im Folgenden lediglich die (ehemals) planungsrechtlich relevanten Eintragungen aufgeführt.

Grundstück	Band	Blatt	Inhalt der Eintragung
Bibersteig 8 B	73	2845	Grunddienstbarkeit – Wegerecht – für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Bd. 73 Blatt 2846 (Bibersteig 8A)
Frischlingsteig 12	60	2448	Grunddienstbarkeit – gemeinsame Versorgungsleitungen für Be- und Entwässerung sowie für Strom und Gas auf gemeinsame Kosten herzustellen und zu erhalten für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Frischlingsteig 12 A
Pücklerstraße 39/41	116	3954	Grunddienstbarkeit – Versorgungsleitungsrecht – für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Pücklerstraße 37 (Blatt 5109)

In der Abt. II der Grundbücher der Flurstücke 125 und 127 (Dünkelbergsteig 2, 2A, Band 61 Blatt 2482 und 2476) ist eine Grunddienstbarkeit – Baubeschränkung – zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstückes Berlin-Dahlem Band 51 Blatt 1500 mit dem Inhalt enthalten, dass in einem Abstand von 10,0 m von der beiden Grundstücken gemeinsamen Grenze Bauten irgendwelcher Art nicht errichtet werden dürfen. Das Flurstück 125 wurde mittlerweile geteilt (neue Bezeichnung: Flurstücke 306 und 307).

Die Eintragungen wurden 1926 im Grundbuch von Berlin-Dahlem vorgenommen und 1928 auf die o.g. Grundbuchblätter übernommen. Nachforschungen des Amtsgerichtes Charlottenburg haben ergeben, dass die alten Grundbuchblätter nicht mehr auffindbar sind. Dies bedeutet für den hier vorliegenden Fall, dass das von der Baubeschränkung begünstigte Grundstück nicht zu ermitteln ist. Das angrenzende Nachbargrundstück Dünkelbergsteig 4/Waldmeisterstraße 4/6 dürfte nicht in Betracht kommen, da die ehemalige Grundbuchbezeichnung, soweit nachvollziehbar, bis 1954 Grundbuch von Berlin-Dahlem-Nord, Band 47 Blatt 1366 lautete.

Ebenfalls nicht mehr auffindbar ist die im Grundbuch von Berlin-Schmargendorf, Band 166 Blatt 5186 am 13. August 1913 enthaltene Grunddienstbarkeit – Wasserleitungsrecht – für den jeweiligen Eigentümer des Nachbargrundstückes Band 14 Blatt 435 von Zehlendorf.

In den Grundbuchblättern einiger Grundstücke (beispielsweise für das Grundstück Goldfinkweg 35/Fischottersteig 15) sind gleichlautende Eintragungen in der Abteilung II, basierend auf vertraglichen Vereinbarungen aus den Jahren 1909 und 1911 vorhanden. Es handelt sich – soweit es aus den Eintragungstexten zu entnehmen ist – um Grunddienstbarkeiten (Baubeschränkungen) zur Sicherung der Trinkwassergewinnung und zum Ausschluss bestimmter Trinkwasserwerke sowie Rechte zur Trinkwassergewinnung und Herstellung unterirdischer Leitungen zu bestimmten Förderstationen. Diesbezügliche Nachforschungen des Amtsgerichtes Charlottenburg waren jedoch ergebnislos.

Bei einer Vielzahl von Grundstücken findet sich eine Grunddienstbarkeit über die Bebaubarkeit der Grundstücke gemäß § 8 des Kaufvertrages zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Restgrundstückes Berlin-Dahlem Band 24 Blatt 655 (staatliches Gelände des ehemaligen Gutsbezirkes Berlin-Dahlem) mit der Maßgabe, dass der Übergang der in § 8 des Kaufvertrages angegebenen Rechte auf die Eigentümer der in Zukunft abgezweigten Parzellen ausgeschlossen sein soll.

§ 8 des Kaufvertrages vom 3. November 1942 zwischen dem Preußischen Fiskus und einem Privaten (Band 82, Blatt 2426) als Beispiel:

Baubeschränkung:

- straßenseitig dürfen feste Einfriedungsmauern nur bis zur Höhe von 0,5 m massiv sein, im Übrigen müssen sie durchbrochen und so ausgestattet sein, dass sie der Gegend zur Zierde gereichen,
- Grenzmauern oder Grenzzäune dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten,
- die Baufluchtlinie des zu errichtenden Gebäudes muss mindestens 5,0 m von der Straßenfrontlinie entfernt bleiben,
- das Grundstück ist der offenen Bauweise für die Bauklasse II nach Maßgabe der Bauordnung für die Stadt Berlin vom 9. November 1929 vorbehalten,
- es dürfen höchstens 2/10 des Grundstückes bebaut werden,
- die Frontlänge der Gebäude darf 30,0 m nicht überschreiten,
- bewohnte Gebäude dürfen, abgesehen von Dach- und Kellergeschossen (Nebengeschossen) nicht mehr als 2 Geschosse (Hauptgeschosse) erhalten. Im Dachgeschoss dürfen weder Küchen noch Feuerherde her- bzw. aufgestellt werden, letztere abgesehen von solchen in Waschküchen,
- die Gebäude müssen einen Bauwuch von mindestens je 4,0 m von den seitlichen Nachbargrenzen halten,
- auf dem Grundstück dürfen gewerbliche Anlagen, die dem § 16 der Gewerbeordnung unterliegen, oder sonstige Anlagen, die Geräusche, Rauch oder Geruch verbreiten, überhaupt nicht, andere gewerbliche Anlagen, Ladengeschäfte, Heil-, Pflege- und Erholungsanstalten, Gastwirtschaften und Schankwirtschaften nur mit schriftlicher Genehmigung des Verkäufers eingerichtet und betrieben werden. Gleiches gilt für die gewerbliche Geflügel- und Kleintierhaltung.
- Garagen dürfen nur für den Bedarf der Inhaber der auf dem Grundstück befindlichen Wohnungen errichtet werden.

Die bestehenden Grunddienstbarkeiten stehen den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen.

2.4.8 Baulasten

- **Dünkelbergsteig 7, 7A** (Baulastenblatt Nr. 149 bzw. 150): Erhalt der gemeinsamen Brandwand mit dem Gebäude Dünkelbergsteig 7A bei Abriss
- **Fischottersteig 15 / Goldfinkweg 35** (Baulastenblatt Nr. 5): eingeschränkte Bebaubarkeit einer Teilfläche aufgrund fehlender Tiefe der Abstandfläche
- **Pücklerstraße 37 und 39/41** (Baulastenblatt Nr. 307 und 308): Bestimmte, entlang der Grundstücksgrenze zum Grundstück Pücklerstraße 39/41 gelegenen Flächen dürfen mit anderen als den nach § 8 Abs. 9 Satz 1 BauO Bln 97 zulässigen baulichen Anlagen nicht überbaut und nicht als

Abstandflächen für das belastete Grundstück angerechnet werden, bzw. müssen als Zugang und Zufahrt zugunsten des Grundstückes Pücklerstraße 39/41 zur Verfügung stehen. Weitere bauliche Anlagen auf den Grundstücken Pücklerstraße 37 und 39/41 dürfen nicht errichtet werden.

2.4.9 Denkmalschutz

Das Gebäude auf dem Grundstück **Bibersteig 13** sowie die innerhalb der Robert-Stolz-Anlage gelegene Baulichkeit **Clayallee 1** sind in der Denkmalliste als Baudenkmal auf Grundlage des Gesetzes zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin – DSchG Bln) vom 24. April 1995 (GVBl. S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2001 (GVBl. S. 260), eingetragen. Es erfolgte eine nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan.

II Planinhalt

1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das erste Gebäude im Waldtierviertel entstand Mitte der 20er Jahre in der Waldmeisterstraße. Das Gelände diente in den 30er und 40er Jahren als Umsiedlungsgebiet, in dem Ersatzgrundstücke für von zentralen Planungen betroffene Grundstückseigentümer zur Verfügung gestellt wurden. Während die anfängliche Bebauung noch in Einklang mit den festgelegten Straßen- und Baufluchtlinien (f. 29. September 1920) vorgenommen wurde, wurde im Jahr 1939 die über die festgestellten Bau- und Straßenfluchtlinien ursprünglich geplante Erschließung des Bereiches aufgegeben und eine kleinteiligere Erschließung auf Grundlage vertraglicher Vereinbarungen vorgesehen. Gleichzeitig wurde aufgrund des Flächenbedarfes die ursprünglich im Bereich des Goldfinkweges gelegene Dauerwaldgrenze auf ihre heutige Lage verlegt.

In den Jahren 1939 bis 1942 entstanden mehrere über das gesamte Wohngebiet verteilte Siedlungshäuser.

Der überwiegende Teil der Bebauung entstand jedoch erst nach dem zweiten Weltkrieg in den 50er und 60er Jahren. 1957 wurden u.a. Häuser eines einfach gestalteten Typs gebaut, die den amerikanischen Streitkräften für Wohnzwecke zur Verfügung gestellt wurden. Die bauliche Entwicklung setzte sich in den 60er und 70er Jahren bis zur fast vollständigen Bebauung fort.

Die kriegsbedingte Unterbrechung der Bautätigkeit und die verschiedenen Bauphasen nach dem Krieg haben eine einheitliche städtebauliche Struktur verhindert und zu einer Ansammlung von Gebäuden verschiedenster Proportionen und Stilrichtungen geführt. Hierzu zählen etwa Hauszeilen, Reihenhäuser, Bungalows und die von den Alliierten errichteten Gebäude. Es sind folglich – bedingt durch ihre jeweilige Entstehungszeit – in großer Zahl Gebäude entstanden, die in ihrer Dimensionierung und Gestaltung stark von der in den Ortsteilen Grunewald und Schmargendorf historisch geprägten Bau- und Freiflächenstruktur abweichen.

Mit Wirkung zum 1. Januar 1995 wurde auf Basis vertraglicher Vereinbarungen zwischen der Regierung der Vereinigten Staaten von Amerika und der

Bundesrepublik Deutschland rund ein Drittel der bisher von den amerikanischen Streitkräften genutzten bundeseigenen Grundstücke an die Botschaft der Vereinigten Staaten zur langfristigen Nutzung übergeben. Für einen Großteil der Grundstücke wurden mittlerweile Baugenehmigungen für Bedienstetenwohnungen erteilt. Rund ein weiteres Drittel der bundeseigenen Grundstücksfläche wurde über ein Investorenauswahlverfahren veräußert. Es wurden jedoch lediglich für eine kleine Teilfläche Baugenehmigungen erteilt (rechnerisch rd. 100 WE möglich). Das verbleibende Drittel der bundeseigenen Grundstücksfläche sollte ebenfalls veräußert werden.

Die privaten Grundstücke werden oftmals von den Eigentümern selbst genutzt. Vereinzelt Bauvorhaben der letzten Jahre haben allerdings gezeigt, dass an die Stelle einer Eigennutzung zunehmend – nach Abriss älterer Gebäude – Mietwohnungsbau in Form von Stadtvillen tritt. Diese städtebaulich durchaus erwünschte bauliche Entwicklung der letzten Jahre war jedoch begleitet von einer verstärkten baulichen Inanspruchnahme von Freiflächen und einer stark vereinfachten, ortsuntypischen Gestaltung privater Freiflächen.

In Anbetracht des erheblichen Nachverdichtungspotenzials auf einzelnen Grundstücken und der Tatsache, dass es sich oftmals um einfache Gebäude mit geringem Marktwert sowie Altbausubstanz mit erhöhtem Instandhaltungsbedarf handelt, wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes IX-187 ein Regulativ für die erwartete Bautätigkeit geschaffen.

Für das Planungsgebiet wurde als städtebauliche Zielvorstellung eine Bebauung in Form von Stadtvillen entwickelt, deren Kubatur aus der historischen Baustruktur des Ortsteils Grunewald abgeleitet wird. Für das Waldtierviertel sind jedoch – im Gegensatz zu den Bebauungsplänen IX-193 bis IX-197 – teilträumlich differenzierte Festsetzungen hinsichtlich der Höhenentwicklung vorgesehen.

Parallel zu den städtebaulichen Vorgaben wurden Vorstellungen für die Qualitätssicherung der Freiflächen entwickelt.

2 Intention der Planung

Die wesentlichen bauleitplanerischen Ziele des Bebauungsplanverfahrens IX-187 sind:

- Der Charakter der Ortsteile Grunewald und Schmargendorf (teilweise) mit offener Baustruktur soll erhalten werden. Die Festsetzungen, die in den angrenzenden Bebauungsplänen in diesen Ortsteilen bereits verbindlich sind, dienen dabei als Vorlage für die Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-187.
- Dabei sollen sich An-, Um- und Neubauten in ihrer Lage, Dimensionierung und Gestaltung in die Wohn- und Parklandschaft einfügen, ohne die besondere Eigenart und Qualität des Freiraumes zu beeinträchtigen. Für eine Neubebauung wird dabei ein städtebaulicher Rahmen festgelegt, der jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten der jeweiligen „Architektursprache“ nicht einschränkt.

- Um die Wohnnutzung als überwiegende Nutzung auch zukünftig zu sichern, wird durch die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet dem Umnutzungsdruck durch den tertiären Sektor begegnet.
- Mit der durch den Bebauungsplan IX-187 erfolgten Aufhebung des reinen Wohngebietes gemäß § 7 Nr. 7 BauO Bln 58 und Neufestsetzung eines gegliederten allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO wird das Spektrum an zulässigen Nutzungen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht erweitert. Damit wird das Ziel verfolgt, eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen zu eröffnen. Gleichzeitig werden die üblicherweise in allgemeinen Wohngebieten zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen gewerblichen Nutzungen in ihrer Qualität und Quantität gesteuert.
- Zur Wahrung grün- und freiraumbezogener Qualitäten enthält der Bebauungsplan Festsetzungen für den Erhalt bzw. die Entwicklung einer ortstypischen, standortgerechten Vegetation und Empfehlungen gemäß Pflanzliste.
- In Anbetracht des Fehlens von Kinderspielplätzen sowie der zu erwartenden Bautätigkeit im Waldtierviertel ist es im Rahmen der Standortvorsorge (entsprechend der Stadtentwicklungsplanung „Öffentliche Einrichtungen“) erforderlich, auf dem landeseigenen Grundstück Wildentensteig 7 einen Spielplatz planungsrechtlich zu sichern.
- Die im Geltungsbereich vorhandenen Grünflächen werden entsprechend ihrem Bestand ebenfalls planungsrechtlich gesichert.
- Schließlich hat der Bebauungsplan das Ziel, die Erschließung des Gebietes planungsrechtlich zu sichern, wobei die Festsetzungen sich weitgehend an dem vorhandenen Ausbaustand der Straßen orientieren.

3 Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan IX-187 wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erarbeitet.

Durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien setzt der Bebauungsplan die öffentliche Straßenverkehrsfläche fest und definiert die Baugrundstücke.

Als Art der baulichen Nutzung setzt er allgemeines Wohngebiet fest. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wird eine Gliederung des Zulässigkeitskataloges von Nutzungen vorgenommen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird im allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt, wobei zusätzlich eine Regelung zur Anrechnung von Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen getroffen wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über eine Baufensterfestsetzung bestimmt. In Kombination mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, der Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen und der Festsetzung einer

abweichenden Bauweise wonach nur Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von max. 20 m zulässig sind, wird der städtebaulich Rahmen für die erwünschte Bebauung definiert.

Die Begrünung der privaten Freiflächen wird in differenzierter Weise geregelt, um eine hochwertige Bepflanzung zu sichern.

Der Bebauungsplan schränkt die Anlage von oberirdischen Stellplätzen auf die überbaubaren Grundstücksflächen ein und bestimmt eine Bautiefe für Tiefgaragen von 30 m.

Das Grundstück Wildentensteig 7 wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“, die Grünanlage entlang der Clayallee sowie die Robert-Stolz-Anlage als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt.

Der Bebauungsplan bereitet planungsrechtlich ein Fahrrecht für die Erschließung eines Grundstückes vor.

4 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet

Nach geltendem Planungsrecht ist das Gros des Geltungsbereiches des Bebauungsplans IX-187 als reines Wohngebiet ausgewiesen und wird nunmehr durch den Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hierdurch wird der Wohnnutzung gegenüber allen übrigen Nutzungen auch weiterhin der Primat eingeräumt.

Planerisches Ziel ist es, in Anbetracht der flächenmäßigen Ausdehnung des Waldtierviertels, des (bereits auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes) vorhandenen Nachverdichtungspotenzials und der damit verbundenen potentiellen Bevölkerungsentwicklung in diesem Bereich durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes das Spektrum der zulässigen Nutzungen zu erweitern. So wird die Ansiedlung von Nutzungen für eine kleinteilige, dezentrale Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen in fußläufiger Entfernung ermöglicht.

Gleichzeitig werden die üblicherweise in allgemeinen Wohngebieten zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen gewerblichen Einrichtungen und Betriebe bzw. Dienstleistungsunternehmen in ihren Auswirkungen gesteuert und auf bestimmte Ebenen innerhalb der baulichen Anlagen beschränkt, um so die Beeinträchtigung der Wohnnutzung möglichst gering zu halten.

In der Abwägung wird der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO der Vorrang gegenüber der von Bürgern im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung geforderten Aufrechterhaltung des über den Baunutzungsplan festgesetzten reinen Wohngebietes gegeben. Hierbei spielten – neben der planerischen Zielsetzung – folgende Gründe eine Rolle:

- Die erneute Festsetzung von reinem Wohngebiet würde nach sich ziehen, dass zukünftig diese Gebiete gegenüber den umliegenden Bereichen in nicht vertretbarer Weise privilegiert würden, da die Umgebung die fehlenden Versorgungsfunktionen für das reine Wohngebiet mit übernehmen müsste.

Der tatsächliche Charakter des Waldtierviertels hat sich durch ungenehmigte Nutzungsänderungen bereits verändert, so dass hier Nutzungen untergebracht wurden, die nicht dem reinen Wohngebiet entsprechen

- Die Aufrechterhaltung eines reinen Wohngebietes ist auch aufgrund der Störfaktoren im Umfeld (Clayallee als übergeordnete Hauptverkehrsstraße, angrenzende Sportanlage des „TC Blau-Weiß e.V.“, Zugang zum überregionalen Erholungsgebiet Forst Grunewald) nicht (mehr) geboten.
- Schließlich steht der Bebauungsplan im Kontext des angrenzenden Bebauungsplanes im Bezirk Steglitz-Zehlendorf sowie der umgebenden Bebauungspläne im Ortsteil Grunewald und in Teilen von Schmargendorf, die gleichermaßen allgemeines Wohngebiet festsetzen.

Die Gliederung des allgemeinen Wohngebietes – im Folgenden erläutert – aber auch die Festsetzungen zur Qualitätssicherung der Freiflächen dienen indirekt der Stabilisierung der Wohnfunktion und Attraktivität des Wohnumfeldes.

Sollte es die Bevölkerungsentwicklung im Plangebiet oder in seinem Umfeld zukünftig erforderlich machen, dass Wohnfolgeeinrichtungen im Gebiet untergebracht werden müssen (z.B. eine Kindertagesstätte), ist dies gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) allgemein zulässig. Die Sicherung eines Standortes für eine Kindertagesstätte – wie dies zwischenzeitlich im Bebauungsplan durch eine Gemeinbedarfsfläche auf dem Grundstück Goldfinkweg 6B und 8/10 vorgesehen war – ist angesichts der Bedarfssituation nicht mehr abwägunsgerecht.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen) sind allgemein, d.h. ohne geschossweise Differenzierung Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies liegt darin begründet, dass sich Betriebe des Beherbergungsgewerbes aus funktionalen und organisatorischen Gründen nicht auf ein Vollgeschoss beschränken lassen.

Die Regelung im Bebauungsplan für Anlagen für Verwaltungen ist von der Festsetzungssystematik her identisch mit der für die Beherbergungsbetriebe. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO erfolgt eine Einzelfallprüfung der Vorhaben auf ihre Verträglichkeit mit der näheren Umgebung. Die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Anlagen für Verwaltungen ist beispielsweise abhängig von ihrer Größenordnung (Zahl der Mitarbeiter, verkehrliche Auswirkungen).

Die Abwägung ergab eine Änderung des Festsetzungsinhaltes in Bezug auf denjenigen, der Gegenstand zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB war. Ursprünglich war vorgesehen, dass Anlagen für Verwaltungen nur oberhalb des ersten Vollgeschosses und nur ausnahmsweise zulässig sein sollten. Ausländische Vertretungen/Botschaften lassen sich jedoch nicht auf ein bestimmtes Geschoss reduzieren. Diese Art von Nutzungen sollen aber ermöglicht werden. Aus diesem Grund beschränkt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Anlagen für Verwaltungen nicht mehr auf bestimmte Geschosse. Der Ausnahmetatbestand

ermöglicht die Entscheidung über die Verträglichkeit mit der umgebenden Situation im Einzelfall. Residenzen, die dem Wohnen dienen, sind hingegen ohnehin im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

4.1.1 Gliederung des allgemeinen Wohngebiets

4.1.1.1 Vertikale Gliederung

(textliche Festsetzungen Nr. 1 und 2)

Aufgrund ihrer stadträumlichen Lage und ihres positiven Images sind die Ortsteile Grunewald und Schmargendorf „gute Geschäftsadressen“. Diese Lagegunst hat bei den Bereichen, die schon nach Baunutzungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen waren, zu einem Umnutzungsdruck auf die Wohnungen geführt. Um die vorhandene Qualität des Wohnstandortes zu wahren, muss die Umwandlung von Wohnungen begrenzt und die Errichtung von anderen als Wohngebäuden planungsrechtlich gesteuert werden. Andernfalls ist durch die Möglichkeiten, die durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet eröffnet werden, auch für das Waldtierviertel eine vergleichbare negative Entwicklung zu befürchten. Der Bebauungsplan IX-187 sieht daher eine Baugebietsgliederung gemäß § 1 Abs. 6 und 7 BauNVO vor, mit der erreicht werden soll, dass das Wohnen die überwiegende und prägende Nutzung bleibt und durch andere Nutzungen nicht gestört oder sukzessive verdrängt wird.

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Erweiterung des Spektrums zulässiger Nutzungen gegenüber denjenigen, die im reinen Wohngebiet ermöglicht sind. Dies schließt die Zulässigkeit von z.B. Läden, kleineren Dienstleistungsbetrieben und Gaststätten, die der Versorgung des Gebietes dienen, ein.

Bei solchen Nutzungen muss jedoch gewährleistet sein, dass sie sich in die vorhandene Wohnnutzung einfügen, d.h. insbesondere, dass eine räumliche Konzentration von Nicht-Wohnnutzungen in einzelnen Gebäuden, Bereichen oder Straßenabschnitten vermieden und damit störenden Auswirkungen auf das Wohnen (z.B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Besucher oder Anlieferung) vorgebeugt wird.

Die horizontale Gliederung des allgemeinen Wohngebiets bezieht sich auf das erste Vollgeschoss, damit die meisten „Nichtwohnnutzungen“ nur im Erdgeschoss und ggf. in einem darunter liegenden Nichtvollgeschoss untergebracht werden können. Der Wohnbereich soll zusammenhängend und ungestört in den oberen Geschossen liegen können.

Oberhalb des ersten Vollgeschosses wird deshalb die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 2** nicht gewährt. Unterhalb des zweiten Vollgeschosses bleibt diese Nutzung allerdings ausnahmsweise zulässig. Hiermit soll sichergestellt werden, dass Betriebe, die nicht im Sinne der Daseinsfür- und -vorsorge der Wohnbevölkerung dienen, nur in quantitativ sehr untergeordneter Weise im Gebiet untergebracht werden dürfen.

Ausnahmsweise können gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 1** zusätzlich die „der Versorgung des Gebietes“ dienenden Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO (Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) auch

oberhalb des ersten Vollgeschosses angesiedelt werden. Durch die Ausnahmeregelung für diese Nutzungsarten ist eine Einzelfallprüfung erforderlich, wonach anhand der konkreten Größe der Räumlichkeiten, des Umfangs und der Lage des Vorhabens entschieden werden kann, ob der in Frage kommende Betrieb „der Versorgung des Gebietes“ dient und sich ohne Störungen auf die Nachbarschaft zur Wohnnutzung und in das Gebiet insgesamt einfügt. Die Ausnahmeprüfung kann auch dazu beitragen, dass z.B. einer Häufung gleichartiger Anlagen entgegengewirkt werden kann. Die Entscheidung nach § 15 BauNVO, dass eine Anlage im Einzelfall unzulässig ist, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widerspricht, bleibt hiervon unberührt.

4.1.1.2 Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen (textliche Festsetzung Nr. 3)

Zur Wahrung der Eigenart dieses Baugebietes werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Bebauungsplan generell ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe sind städtebaulich nicht erwünscht, da sie aufgrund ihrer flächenextensiven Bewirtschaftung, ihrer Nutzung und baulichen Struktur im Widerspruch zur Entwicklung einer qualitativ hochwertigen Bebauung, z.B. mit Stadtvillen stehen. Da sie auch nicht im Einzelfall dem Charakter dieses Gebietes entsprechen, werden sie generell ausgeschlossen.

Dem Ausschluss von Tankstellen liegen ähnliche Gründe zugrunde. Da der Bebauungsplan zum Ziel hat, die Wohnumfeldqualität in seinem Geltungsbereich zu sichern und da die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-187 zugelassenen Nutzungen das Wohnen ergänzen, aber nicht beeinträchtigen sollen, dient der Ausschluss der Tankstellen auch dazu, dass keine zusätzlichen Verkehrsströme in das Wohngebiet gezogen werden. Vergleichbare Regelungen treffen die Bebauungspläne IX-193 bis IX-197. Tankstellen sind an den Hauptverkehrsstraßen im Umfeld des Plangebietes, z.B. am Hohenzollerndamm, vorhanden und gewährleisten die diesbezügliche Versorgung.

4.1.2 Räume für freiberufliche Tätigkeiten (textliche Festsetzung Nr. 4)

Eine weitere Einschränkung hinsichtlich der Zulässigkeit der Art der Nutzung wird für die Gruppe der freiberuflich Tätigen und solchen Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, (§ 13 BauNVO) vorgenommen.

§ 13 BauNVO regelt, dass im allgemeinen Wohngebiet Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger allgemein zulässig sind. Bei gehäufter Berufung auf § 13 BauNVO droht jedoch eine Veränderung des Gebietscharakters. Durch die textliche Festsetzung Nr. 4 schafft der Bebauungsplan eine Möglichkeit, den Umfang der Inanspruchnahme von Räumlichkeiten für diese Nutzungen zu steuern, auch wenn dies erfahrungsgemäß schwierig ist. Die Ausübung von freiberuflichen und ähnlichen Tätigkeiten ist deshalb im Bebauungsplangebiet nur ausnahmsweise zulässig. Die Häufung der Umnutzung von Räumen für die Ausübung freiberuflicher Tätigkeiten hat negative Auswirkungen für den Bestand und die Entwicklung der Wohnnutzung. Neben dem Verlust von Wohnraum verändert sich das Bodenpreisgefüge, was wiederum Auswirkungen auf das Nutzungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe hat. Das Wohnen würde aufgrund des hohen Mietniveaus zunehmend verdrängt. Die durch den Bebauungsplan festgesetzte

Ausnahmeregelung macht deutlich, dass trotz der Inanspruchnahme für freiberufliche Zwecke der Charakter als Wohngebäude gewahrt bleiben muss und die primäre Wohnnutzung nicht in den Hintergrund gedrängt werden darf.

Durch die Ausnahmeregelung kann jeweils im Einzelfall Einfluss im Genehmigungsverfahren auf die Nutzung genommen werden. Über die Rechtsprechung ist ein Wohnanteil innerhalb einer baulichen Anlage im allgemeinen Wohngebiet von 50 % gesichert.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) (zeichnerische Festsetzungen)

Die Nutzungsmaße Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl werden aus dem geltenden Planungsrecht (Baunutzungsplan) übernommen und mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 erneut festgesetzt. Die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden unterschritten.

Bei einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung um 0,1 bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,3 möglich.

Die zulässige GFZ von 0,4 kann auf dem **Grundstück Goldfinkweg 19** (Flurstücke 257, 259) im Bereich des Flurstückes 259 nicht ausgeschöpft werden, da es außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche liegt und damit annähernd der Vorgartenzone entspricht (vgl. Kap. 4.3.1). Die Flurstücke 257 und 259 bilden jeweils eigenständige Grundstücke im Rechtssinne, wobei das Flurstück 259 aber auch nach geltendem Planungsrecht nicht eigenständig bebaut werden kann. Zudem weist das Flurstück 257 keine Erschließung aufgrund seiner rückwärtigen Lage auf. Eine Bebaubarkeit bzw. Einbeziehung der Fläche in künftige Bauvorhaben kann erst nach grundbuchrechtlicher Vereinigung entsprechend der jetzigen Eigentümerstruktur erfolgen.

4.2.1 Anrechnung von Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen und Überschreitung der zulässigen Geschossfläche (textliche Festsetzungen Nr. 5 und 6)

Die textliche Festsetzung Nr. 5 regelt, dass bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche im allgemeinen Wohngebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.

Die zulässige Geschossflächenzahl von 0,4 darf aber gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6 ausnahmsweise bis zu 25 vom Hundert durch Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände überschritten werden.

Ziel der Festsetzungen ist es, eine über das zulässige Nutzungsmaß hinausgehenden „Nachverdichtung“ zu verhindern, die zu einer der Struktur nicht angepassten Dichte führen würde, und die damit verbundenen negativen funktionalen und städtebaulichen Erscheinungen auf das Ortsbild zu verhindern.

Seit der Änderung der BauNVO 1990 ist das zulässige Nutzungsmaß ausschließlich in den Vollgeschossen zu berechnen. Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen würden folglich nicht in die Berechnung eingehen und könnten zu einer nicht gewünschten Grundstücksausnutzung führen. Aus der Kombination der textlichen Festsetzungen Nr. 5 und 6 ergibt sich eine zusätzliche Begrenzung des Nutzungsmaßes in Bezug auf die zulässige Geschossfläche.

Bei bereits eingereichten Bauanträgen in den Gebieten mit offener Bauweise ist der Trend zu verzeichnen, dass im Dach (hier insbesondere in der zweiten Dachebene) oder im Sockelgeschoss gelegene Aufenthaltsräume zunehmend im Sinne einer Flächenmaximierung in den Nichtvollgeschossen untergebracht werden sollen. Hiermit sind negative Auswirkungen auf die Gebäudeproportion und das Ortsbild verbunden. Bei Dachraumausbauten wird insbesondere bei einem Ausbau von selbstständigen Wohneinheiten in der zweiten Ebene der Charakter des Daches als oberer Gebäudeabschluss durch den Einbau von großflächigen Fenstern, Gauben, Balkonen usw. zerstört. Bei der Nutzung von Souterrains werden weiträumige Abgrabungen, die auch Konsequenzen auf die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und den gewachsenen Boden haben, vorgesehen.

Die Ausnahmeentscheidung im Einzelfall gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 soll an die Einhaltung folgender Kriterien gebunden werden:

- Der bauliche Entwurf muss eine ausgewogene Proportion zwischen Hauptbaukörper und Dach sowie eine deutliche Trennung von Fassade und Dach- bzw. Staffelgeschoss aufweisen. Eine Verknüpfung von vorgesetzten Gebäudeteilen der Hauptfassade mit der Dachzone ist unerwünscht.
- Das Dach- bzw. Staffelgeschoss soll sich der Höhenentwicklung des Gebäudes unterordnen.
- Dachflächen sollen eine klare Kontur mit einer sparsamen Verwendung von Gauben und Einschnitten, deren Lage und Anordnung in Korrespondenz mit der Hauptfassade stehen soll, aufweisen.
- Das Staffelgeschoss soll als oberer Abschluss des Gebäudes ausgebildet und allseits von der Fassadenflucht des Baukörpers zurückgesetzt werden.
- Eigenständige Wohnungen im Dach- oder Staffelgeschoss sind nur in einer Hauptnutzebene vorzusehen. Vorhaben, die eigenständige Wohnungen in der zweiten Dachraumbene vorsehen, sollen versagt werden.
- Eigenständige Büroeinheiten oder Wohnungen im Sockel- bzw. Untergeschoss sind ebenfalls ausgeschlossen.
- Abgrabungen und Stützmauern sind straßenseitig nicht zulässig. Im Einzelfall können sie zugelassen werden, wenn die Tiefe der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze mindestens 10 m beträgt.

Die im Bebauungsplan ermöglichte Ausnahmeentscheidungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 setzt zudem ein Grundstück voraus, das insbesondere den Abstandflächenanforderungen der BauO Bln 97 genügt.

4.3 Gebäudetyp „Stadtvilla“ (Bauweise, Höhen, überbaubare Grundstücksflächen)

Ziel des Bebauungsplanverfahrens IX-187 ist es, die historisch abgeleiteten Bebauungsformen des Ortsteiles Grunewald für die Baugrundstücke im Geltungsbereich verbindlich festzuschreiben, da sie auch unter heutigen städtebaulichen Kriterien eine angemessene und angepasste Form der baulichen Entwicklung darstellt. Diese gewünschte Baustruktur der sogenannten Stadtvilla wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Nutzungsmaße und einer abweichenden Bauweise planungsrechtlich umgesetzt.

Die Festsetzungen des Baunutzungsplanes haben es ermöglicht, dass in der Vergangenheit im Waldtierviertel Gebäude entstanden sind, die den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen widersprechen. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser mit großen Gebäudelängen.

Die vorhandene Bebauung auf den privaten Grundstücken, die zum Teil erheblich unter dem zulässigen Nutzungsmaß liegt, spiegelt auch die Eigentumsstruktur wider. Die Grundstücke werden oftmals von den Eigentümern selbst genutzt. An einigen Bauvorhaben der letzten Jahre ist jedoch erkennbar, dass Geschosswohnungsbau in Form von Stadtvillen im Waldtierviertel realisiert wurde. Ein Grund hierfür waren die steigenden Grundstückspreise in diesem Bereich. Die Verdichtung hat sowohl Auswirkungen in der baulichen Struktur als auch in der Zahl der Bevölkerung.

Die Analyse der typischen baulichen Struktur im Ortsteil Grunewald hatte folgende Merkmale ergeben:

- Bestimmend für die Bebauung war die Dimensionierung der Gebäude, ihre Stellung auf den Grundstücken, die abwechslungsreiche Gestaltung der Fassaden und Dächer sowie die Einbindung in das umgebende Grün.
- Die Mehrzahl der Bauten hielt eine Grundfläche von etwa 20,0 m x 20,0 m ein und besaß zwei, höchstens drei Vollgeschosse. Hinzu kamen ein Souterrain und ein hohes gegliedertes Dach. Dieser „Normaltyp“ entstand in einigen Fällen auch als Doppelhaus, ohne dass dies jedoch in der äußeren Gestaltung abgebildet wurde.
- Abweichend von diesem „Normaltyp“ waren in geringer Zahl sowohl größere meist freistehende Einzelhäuser wie auch Mehrfamilienhäuser errichtet worden.

Aus diesen historischen Vorgaben wurden die Festsetzungen für den Bebauungsplan erarbeitet. Bei Einhaltung der Vorgaben soll ein Haustyp entstehen, der in Proportion, Stellung und Gestalt die örtliche Bautradition mit zeitgemäßer Architektur fortsetzt und der unterschiedliche Wohn- und Eigentumsformen ermöglicht. Diesen Gebäudetyp „Stadtvilla“ zeichnet aus, dass es sich um freistehende Einzelgebäude mit mehreren Wohnungen handelt, wobei in der Regel eine Kombination unterschiedlicher Wohnungsgrößen und Grundrisstypen charakteristisch ist.

Durch den freistehenden Einzelbaukörper, oft mit quadratischer Grundfläche, ist eine Optimierung von Wohnflächen unter Vermeidung langer wohnungsinterner Erschließungsflure möglich. Zudem ergibt sich aufgrund der Baukörperabmessung

eine optimale Belichtung der Wohnungen, wobei architektonische Spielräume für die Planung von Wohnungen unterschiedlicher Größe bzw. Grundrisstypen verbleiben.

Stadtvillen sind Ausdruck eines Gebäudetyps des Geschosswohnungsbaus in traditionellen Villengegenden bzw. in innerstädtischen Wohnlagen und sollen in der dargelegten Form als Richtschnur für die zukünftige Bebauung im Plangebiet gelten. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der Vielzahl der Grundstücke mit unterschiedlichen Voraussetzungen (Lage und Größe) werden jedoch auch Sonderlösungen erforderlich. Insbesondere im Hinblick auf die zulässigen Gebäudehöhen berücksichtigt der Bebauungsplan IX-187 dabei die Besonderheiten des Waldtierviertels und folgt damit Anregungen von Bürgern, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebracht wurden.

Darüber hinaus hat die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt im Laufe des Verfahrens gezeigt, dass Geschosswohnungsbau weniger stark nachgefragt wird. Die im Folgenden begründeten Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, den Gebäudehöhen, der Bauweise etc. dienen zwar der Sicherung des städtebaulichen Zieles zur Errichtung von Stadtvillen, doch lassen die Festsetzungen für den Grundstückseigentümer genügend Spielraum, um eine bedarfsgerechte Architektur realisieren zu können. So nimmt der Bebauungsplan weder Einfluss auf den Zuschnitt der Baugrundstücke, noch setzt er ein Mindestmaß der baulichen Nutzung fest. Dadurch ist auch eine kleinteilige Bebauung der Grundstücke und die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern möglich.

4.3.1 Baufensterfestsetzung (zeichnerische Festsetzung)

Im Bebauungsplan IX-187 werden die überbaubaren Grundstücksflächen über eine sogenannte Baufensterfestsetzung geregelt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird dabei allseitig mit Baugrenzen umfahren. Die Tiefe der Baufenster variiert im Regelfall zwischen 20,0 m im Norden, Osten und Westen und 25,0 m im Süden der einzelnen Baufelder.

Die Baufensterfestsetzungen orientieren sich weitgehend am baulichen Bestand. Zu den Grundstücken, bei denen durch die Festsetzung der Baufenster Gebäude oder Gebäudeteile außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, gehören Dünkelbergsteig 6/10, Waldmeisterstraße 8/8B und 4/6, Fischottersteig 6, Frischlingssteig 4, 6, Rehkitzsteig 6 und Goldfinkweg 11. Die vorhandenen Gebäude bzw. Gebäudeteile, die außerhalb des Baufensters liegen, genießen Bestandsschutz. Der Bebauungsplan hat nur Wirkung für die Zukunft. Nach vorherigem Recht legal errichtete bauliche Anlagen bleiben daher von der Baufensterfestsetzung unberührt, auch wenn sie ihr nunmehr widersprechen. Sie dürfen in ihrem bisherigen Umfang weiter genutzt werden und für diese Nutzung auch instand gehalten und repariert werden; auch ihre Modernisierung ist zulässig, selbst wenn sie von kleineren baulichen Veränderungen begleitet ist. Weitergehende grundsätzliche Veränderungen eines Gebäudes im Widerspruch zu den Festsetzungen eines Bebauungsplanes sind vom Bestandsschutz jedoch nicht gedeckt.

Durch die Baufensterfestsetzung soll sich einerseits die Bebauung straßenbegleitend konzentrieren, und andererseits sollen die Blockinnenbereiche bzw. die rückwärtigen Grundstücksfreiflächen frei von oberirdischer Bebauung bleiben. Durch die Tiefe der Baufenster von 20,0 bis 25,0 m ergeben sich Spielräume hinsichtlich

der Baukörperstellung unter Berücksichtigung des vorhandenen Waldbaumbestandes. Die ost-west-orientierten Blockinnenbereiche können somit ausreichend besonnt werden und stehen einer gärtnerischen Gestaltung offen. Dies trifft auch auf die nord-süd-orientierten straßenabgewandten Gartenbereiche zu.

Während die maximale Gebäudetiefe für den Bereich der 20,0 m tiefen Baufenster vor dem Hintergrund der städtebaulich erwünschten Baukörperabmessungen von 20,0 m x 20,0 m (Stadtvilla) unproblematisch ist, würden sich in den Bereichen mit 25,0 m tiefen Baufenstern zulässige Gebäudetiefen von 25,0 m ergeben. Da Baukörper mit einer Tiefe von 25,0 m städtebaulich unerwünscht sind, enthält der Bebauungsplan die textliche Festsetzung Nr. 8, wodurch die maximale Baukörpertiefe im allgemeinen Wohngebiet auf 20,0 m begrenzt wird.

Die Ausnahme für die Grundstücke Luchsweg 5/27 (zulässige Gebäudetiefe 25,0 m) begründet sich damit, dass die zulässige GFZ von 0,4 in diesem Bereich auf besonders schmalen Grundstücken durch Baukörper mit einer Tiefe von 20,0 m nicht erreichbar ist.

Die Baufensterfestsetzung wurde ferner so gewählt, dass die nach Süden zur Straße hin orientierten Grundstücke einen 10,0 m tiefen Vorgartenbereich erhalten. Die Festsetzung dieses Vorgartens soll einerseits dem baulichen Bestand weitgehend Rechnung tragen und andererseits auf diesen Grundstücken besonnte Freiflächen vor den Gebäuden erhalten bzw. schaffen. Breite begrünte Vorgartenzonen sind typisch für die Bebauung im Ortsteil Grunewald. Schließlich berücksichtigt die Festsetzung den hier vorhandenen Baumbestand.

Für die nach Norden zur Straße orientierten Grundstücke wird durch die Baufensterfestsetzung nur ein 5,0 m tiefer Vorgarten festgesetzt, um die besonnten inneren Gartenbereiche möglichst großzügig gestalten zu können. Die östlich bzw. westlich zur Straße orientierten Grundstücke erhalten ebenfalls generell einen 5,0 m tiefen Vorgarten.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde darauf hingewiesen, dass mit der Festsetzung von 10,0 m tiefen Vorgärten im Vergleich zu 5,0 m tiefen eine höhere Versiegelung des Grundstückes durch Grundstückszufahrten verbunden ist. In der Abwägung wird der mit tieferen Vorgärten verbundene höhere Versiegelungsgrad hingenommen. Auf die Vorschriften des § 19 Abs. 4 BauNVO, insbesondere Satz 4 wird hingewiesen.

Abweichend von o.g. „Regelfällen“ sind bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen Sonderfälle vorgesehen. Häufig handelt es sich dabei um Eckgrundstücke:

- Im **nördlichen Teil des Geltungsbereiches** (Dünkelbergsteig, Goldfinkweg, Waldmeisterstraße) orientiert sich die Lage des Baufensters mit den 7,5 m breiten Vorgärten an den festgelegten Baufluchtlinien (f. 29. September 1920) entsprechend dem baulichen Bestand.
- Die **Grundstücke Pücklerstraße 27, 29 / Luchsweg 29, 29A und 31, Frischlingsteig 14 und Luchsweg 10A** erhalten einen 5,0 m tiefen Vorgarten. Für diese Grundstücke würde die Festsetzung eines 10,0 m tiefen Vorgartenbereiches dazu führen, dass die zulässige Ausnutzung unter

Berücksichtigung erforderlicher Abstandflächen nach der BauO Bln 97 nicht erreicht werden könnte.

- Für das Eckgrundstück **Goldfinkweg 46** (Pücklerstraße) soll mit der gewählten Lage des Baufensters die Errichtung von zwei Baukörpern ermöglicht werden.
- Die Tiefe des Baufensters wird für das Grundstück **Wildentensteig 13/15** aufgrund des vorhandenen Waldbaumbestandes entlang des Wildentensteiges auf 25,0, im Bereich des Goldfinkweges auf 20,0 m festgesetzt.
- Die Tiefe des Baufensters auf den Grundstücken **Goldfinkweg 2/6A** sowie der vor dem Grundstück Goldfinkweg 2/4A gelegenen Teilfläche des Flurstückes 316 wird aufgrund des Grundstückszuschnittes der entstehenden Baugrundstücke mit bis zu 60,0 m festgesetzt. Dies erfolgt, um hier eine GFZ von 0,4 bei zwei bzw. drei Vollgeschosse umfassenden Baukörpern zu gewährleisten und um mehr Gestaltungsspielraum für die bauliche Umsetzung auf dem für den Geltungsbereich atypischen Grundstück (Erschließung nur von einer Seite, Randlage, Tiefe des zukünftigen Baugrundstückes von mehr als 75,0 m) zu erhalten.
- Die Tiefe des Baufensters auf den Grundstücken **Luchsweg 5/29A und Dünkelbergsteig 1, 1A, 1B** (zum Luchsweg) wird mit 35,0 m festgesetzt, um einen ausreichenden Gestaltungsspielraum bei der Umsetzung einer künftigen Bebauung, auch mit Doppelhäusern, zu erreichen. Die Tiefe des Baufensters ist erforderlich, um auch unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Vorgaben (Abstandflächen) und unterschiedlichen Grundstückszuschnitten auch unter Berücksichtigung der Tiefe der Grundstücke eine adäquate Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen.
- Bei den **westlich des Goldfinkweges** gelegenen Grundstücken wird die Tiefe des Baufensters aufgrund der größeren Grundstückstiefe auf 25,0 m festgesetzt.

Einen weiteren Sonderfall bildet die Baufensterfestsetzung auf dem **Flurstück 306 (Waldmeisterstraße 2A)**, das aufgrund seiner besonderen „Einzellage“ nicht in das angrenzende Baufenster mit einbezogen werden konnte und einer besonderen Regelung bedarf.

Zum angrenzenden Forst Grunewald bzw. zur öffentlichen Grünanlage entlang der Clayallee muss die Bebauung einen Abstand von mindestens 10,0 m einhalten. Dadurch soll verhindert werden, dass die Bebauung zu nah an den Forst Grunewald bzw. die öffentliche Parkanlage heranrückt. Eine Begrenzung der Baufenster aus diesem Grund ist jedoch nur im Bereich der Pücklerstraße erforderlich. Der von Forsten im Rahmen der Trägerbeteiligung geforderte Regelabstand von 30,0 m ist im Übrigen bis auf das Grundstück Goldfinkweg 2/6A eingehalten.

4.3.1.1 Anordnung von Stellplätzen und Garagen auf den Grundstücken (textliche Festsetzung Nr. 10)

Im Bebauungsplan werden keine Regelungen über Anzahl und Umfang von Stellplätzen getroffen. Bauordnungsrechtlich erforderlich ist der Nachweis von

Stellplätzen nicht. Es bleibt somit dem Bauherren überlassen, in welchem Umfang er Stellplätze anlegen möchte. Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen im allgemeinen Wohngebiet ist in § 12 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung geregelt und in § 12 Abs. 2 insoweit eingegrenzt, als dass sie „nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig“ sind.

Stellplätze, Garagen und die zugehörigen Nebeneinrichtungen haben einen erheblichen Anteil an der Versiegelung der nicht bebauten Grundstücksteile und stellen blockinternes Störungspotenzial dar. Wenn Autos unkontrolliert auf den Grundstücken abgestellt werden, kann dies zu einer Minderung der Wohnqualität führen. Die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen ist zwar städtebaulich wünschenswert, da aber davon ausgegangen werden muss, dass innerhalb des Geltungsbereiches nicht nur Vorhaben errichtet werden, bei denen sich der Bau einer Tiefgarage „rechnet“, muss auch eine oberirdische Unterbringung von Stellplätzen möglich sein bzw. darf planungsrechtlich nicht ausgeschlossen werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 10 stellt sicher, dass oberirdische Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden dürfen. Durch die Konzentration der Stellplätze und Garagen im Bereich der Baufenster bleibt der Blockinnenbereich ungestört, was sowohl die Aufenthaltsqualität als auch den Wohnwert steigert. Daneben ist eine Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen zulässig.

Die für Stellplätze und Garagen oder Tiefgaragen in Anspruch genommenen Flächen gehen in die Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl ein. Bei einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 ist dafür gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung um 0,1 bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,3 möglich.

4.3.2 Unterbaubarkeit der Grundstücke für Tiefgaragen einschließlich der Regelung ihrer Höhenlage

(textliche Festsetzungen Nr. 11 und 12)

Die Bebauungstiefe wird für Tiefgaragen gesondert festgesetzt. Sie beträgt 30,0 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze an. Dies gilt nicht für die Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen, auf denen ohnehin eine Bautiefe von mehr als 30,0 m zulässig ist und eine gesonderte Regelung daher nicht notwendig ist.

Für das Flurstück 306 (Waldmeisterstraße 2A) und 307 (Dünkelbergsteig 2, 2A) ist für die Ermittlung der zulässigen Bebauungstiefe die nördliche Baugrenze maßgeblich.

Die gesonderte Bebauungstiefenfestsetzung von 30,0 m für Tiefgaragen ist im Wesentlichen mit den durch Tiefgaragen erreichten Bautiefen begründet. Die Festsetzung soll die Errichtung von funktionsfähigen Untergeschossen mit Stellplätzen sowie den erforderlichen Flächen für Mieterkeller, Fahrradabstellmöglichkeiten usw. ermöglichen. Die (oberirdische) Bautiefe von 20,0 bis 25,0 m ist hierfür nicht in jedem Fall ausreichend. Die Erweiterung der Bebauungstiefe um 5,0 bzw. 10,0 m soll auch zur Verkehrssicherheit beitragen, da dadurch Rampen mit einem geringeren Neigungswinkel und somit ein gefahrloseres Befahren ermöglicht werden.

Einzelne Grundstücke ermöglichen von ihren Abmessungen her nicht die Ausschöpfung der unterirdischen Bautiefe von 30,0 m. Es besteht kein Anspruch auf die Bebauungstiefe von 30,0 m für Tiefgaragen, wenn die Grundstücke die Voraussetzungen dafür nicht erfüllen.

Die Erweiterung der Bebaubarkeit der Grundstücke für Tiefgaragen wird vorgenommen, obwohl seit der Änderung des § 48 der BauO Bln eine Verpflichtung zum Nachweis von Stellplätzen nicht mehr besteht. Städtebaulich wird aber die Unterbringung von Stellplätzen in einer Tiefgarage befürwortet, da hierdurch eine „Entlastung“ der oberirdischen Freiflächengestaltung von parkenden Pkw erfolgen kann und der Charakter der gewünschten Parklandschaft weniger durch oberirdische Autoabstellplätze beeinträchtigt würde.

Eine zusätzliche Versiegelung durch die ermöglichten Tiefgaragen findet nicht statt, da diese in die Berechnung der zulässigen GRZ mit eingehen.

Die Höhenlage der unterirdischen baulichen Anlagen (Tiefgaragen) bestimmt sich daraus, dass ihre Deckenoberkante – einschließlich der darüber zwingend anzulegenden Erdaufschüttung von mindestens 0,60 m – die Höhenlage der jeweils zur Erschließung dienenden Straßenverkehrsfläche (Niveau Gehsteig) nicht überschreiten darf.

Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass die Tiefgaragen samt der Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m aus dem Boden ragen. Es soll ein homogenes Geländeniveau von unterbauten und nicht unterbauten Grundstücksteilen erreicht werden. Die qualifizierte Grüngestaltung oberhalb der Tiefgaragen muss optisch einen Zusammenhang mit den nicht versiegelten Flächen herstellen und die Ableitung des Niederschlagswassers in die nicht unterbauten Grundstücksteile sicherstellen.

4.3.3 Zahl der Vollgeschosse (zeichnerische Festsetzung)

Ursprünglich war für den Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-187 – entsprechend den Regelungen in den angrenzenden Bebauungsplänen IX-193 bis IX-197 – eine einheitliche Festsetzung von drei Vollgeschossen vorgesehen. In Folge von Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden die städtebaulichen Auswirkungen einer zwei bzw. drei Vollgeschosse umfassenden Bebauung vertiefend untersucht. Im Ergebnis wird eine teilräumlich differenzierte Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse vorgenommen.

Für die Grundstücke Goldfinkweg 2/6A, 6B, 8/10, Dünkelbergsteig 3/13 und für den Block nördlich des Dünkelbergsteiges und östlich des Luchsweges sowie die Grundstücke Pücklerstraße 27/45 und Goldfinkweg 46 wird die Zahl der Vollgeschosse mit drei festgesetzt. Die Festsetzung von drei Vollgeschossen begründet sich zum einen mit der hier vorhandenen Gebäudehöhe bzw. Anzahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen. Zum anderen ergibt sich auf Grundstücken mit großen Straßenfrontlängen (z.B. Luchsweg 11/23, Goldfinkweg 2/6A) durch Baukörper mit drei Vollgeschossen eine aufgelockertere Baukörperstellung als bei einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen.

Dieser Aspekt stand in der Abwägung zur Entscheidung über die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse im Vordergrund. Es soll eine Entwicklung von Baukörpern

in die Höhe zugelassen werden, damit sich die Grundfläche der baulichen Anlagen zu Gunsten einer möglichst geringen GRZ verringern. Diese Zielsetzung entspricht der Planungsleitlinie des § 1a Abs. 1 BauGB, wonach sparsam mit Grund und Boden umzugehen ist.

Vor dem Hintergrund des hier zum Teil vorhandenen kleinteiligen Grundstückszuschnittes wird in der Abwägung hingenommen, dass eine Bebauung entstehen kann, bei der die Gebäude eine unterschiedliche Vollgeschoszahl aufweisen, zumal die Festsetzung von drei Vollgeschossen nicht zwingend ist, sondern lediglich eine Obergrenze darstellt.

Im Bereich westlich des Goldfinkweges (mit Ausnahme der Grundstücke Goldfinkweg 2/6A, 6B, 8/10, 46) werden lediglich zwei zulässige Vollgeschosse festgesetzt. Für diesen Bereich lägen prinzipiell die gleichen oben genannten Voraussetzungen für die Festsetzung von drei Vollgeschossen vor. In der Abwägung standen hier die mit drei Vollgeschossen verbundenen Vorzüge dem das Ortsbild prägenden Baumbestand gegenüber. Die Abwägung wurde in diesem Teilbereich zugunsten der Festsetzung von zwei Vollgeschossen vorgenommen, da durch die geringere Höhe der Gebäude der Wahrnehmbarkeit des Waldbaumbestandes Vorrang gegeben wurde. Gebäude sollen sich hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung deutlich dem Waldbaumbestand unterordnen.

Für den Bereich der „Steige“ (Gelände zwischen Rehkitzsteig, Luchsweg, Bibersteig und Goldfinkweg sowie die Grundstücke Rehkitzsteig 4, 4A-E, 6/8A, Goldfinkweg 11, Bibersteig 3/13 und Luchsweg 26, 26A-B) wird die Zahl der Vollgeschosse ebenfalls mit zwei festgesetzt. Hier ist jedoch nicht der Waldbaumbestand der entscheidende Abwägungstatbestand. In diesem Bereich wurde die Abwägung vielmehr aufgrund der Höhenentwicklung der vorhandenen Bebauung und wegen des Überwiegens kleinteiliger Grundstückszuschnitte zu Gunsten einer Festsetzung von zwei Vollgeschossen vorgenommen.

4.3.4 Höhe baulicher Anlagen (textliche Festsetzung Nr. 9)

Die Höhe baulicher Anlagen wird bei zwei Vollgeschossen mit 10,5 m und bei drei Vollgeschossen mit 13,0 m festgesetzt. In Folge der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ist auch die Höhe eventueller Dach- bzw. Staffelgeschosse begrenzt. Ausnahmen in der Höhe sind lediglich für Schornsteine und Lüftungsrohre vorgesehen, da diese für die Funktionsfähigkeit der Gebäude erforderlich sind.

Die Gebäudehöhen von 13,0 m und 10,5 m werden über die textliche Festsetzung Nr. 9 festgeschrieben, wobei als unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlage die gewachsene Geländeoberfläche zugrunde gelegt wird. Die Festlegung der Geländeoberfläche erfolgt damit immer grundstücksbezogen. Durch diese Regelung können vorhandene Unterschiede im Geländeniveau berücksichtigt werden, was bei einer starren Festsetzung der Höhen bezogen auf „Niveau Gehsteig“ nicht möglich wäre.

Die Gebäudehöhe von 10,5 m (bei zwei Vollgeschossen) bzw. 13,0 m (bei drei Vollgeschossen) bezieht sich auf den gesamten Baukörper. Innerhalb des vorgegebenen Höhenmaßes können bis zu zwei Vollgeschosse (Gebäudehöhe 10,5 m) bzw. bis zu drei Vollgeschosse (Gebäudehöhe 13,0 m), ein Dach- oder

Staffelgeschoss und/oder ein Sockelgeschoss im Sinne von Nichtvollgeschossen umgesetzt werden.

Durch die Änderung der Bauordnung Berlin zum 1. November 1997 ist das Staffelgeschoss dem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss gleichgesetzt worden, wenn die Kriterien gemäß § 2 Abs. 4 BauO Bln zutreffen. Eine Regelung innerhalb des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Die differenzierte Höhenfestsetzung soll verhindern, dass zum Beispiel durch die Planung von zwei Dachraumebenen Gebäudehöhen entstehen, die städtebaulich nicht erwünscht sind. Entsprechend der differenziert vorgenommenen Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse soll der Unterschied in der Höhenentwicklung der Gebäude erkennbar sein.

4.3.5 Bauweise (textliche Festsetzung Nr. 7)

Im allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 2 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind demnach nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, und zwar bis zu einer Gesamtlänge von 20,0 m. Dieses Maß lässt sich aus dem „Altbestand“ ableiten.

Die städtebaulichen Zielvorstellungen für eine künftige Bebauung in Form von Stadtvillen erfordern es, die Längen der zulässigen Gebäude auf 20,0 m zu limitieren. Diese Festsetzung wird aus den festgesetzten Bebauungsplänen IX-193 bis IX-197 übernommen. Die Bauweise weicht damit von den Vorgaben über die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, die eine Höchstlänge der zulässigen Hausformen bis zu 50,0 m vorsieht, ab.

Reihen- und Kettenhäuser sowie Hausgruppen sind städtebaulich nicht erwünscht, weil sie die gewünschte Verbindung zwischen privaten und öffentlichen Freiflächen und die damit verbundene positive Wirkung auf das Stadtbild verhindern. Einzel- und Doppelhäuser gewährleisten hingegen aufgrund ihrer relativ geringfügigen Abmessungen eine Sichtbarkeit und Wirksamkeit des privaten Grundstücksfreiraumes in den öffentlichen Straßenraum.

Als Hausformen sind künftig Einzel- und Doppelhäuser zulässig, und zwar bis zu einer Länge von 20,0 m Gesamtmaß. Geregelt wird durch die Festsetzung der Bauweise und der Hausformen die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu dem Nachbargrundstück. Während das Einzelhaus ein allseits freistehendes Gebäude ist, sind Doppelhäuser zwei zu einer (seitlichen) Nachbargrenze aneinander gebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude. Aufgrund der Auslegung des Begriffs des Doppelhauses in der Rechtsprechung ist die ursprünglich in der textlichen Festsetzung vorgesehene Formulierung, dass Doppelhäuser auch auf einer gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässig sind, nicht mehr erforderlich.

Auch auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes sind Reihen- und Kettenhäuser gemäß § 8 Nr. 14 BauO Bln 58 nur ausnahmsweise zulässig. Insofern wird die generelle Zulässigkeit der in § 8 Nr. 14 a und b BauO Bln 58 bezeichneten Gebäudeformen (Einzel- und Doppelhäuser) als Festsetzungsinhalt in den Bebauungsplan übernommen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Grundstücke, die mit ihren vorhandenen Baukörpern von der festzusetzenden zulässigen Gebäudelänge von 20,0 m abweichen. Diese Baukörper sollen nicht der Maßstab für eine künftige Bebauung sein. Für sie besteht jedoch Bestandsschutz. Auf den hier in Frage kommenden Grundstücken ist die Umsetzung der Vorgaben aus dem Bebauungsplan auch unter Berücksichtigung des zulässigen Nutzungsmaßes möglich. Anstelle eines Baukörpers kann die Baumasse z.B. auf mehrere Baukörper auf dem Grundstück verteilt werden.

4.4 Straßenverkehrsflächen, Erschließung

(zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung Nr. 18)

Die im Geltungsbereich liegenden Straßen sind ausgebaut und dem Verkehr gewidmet.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-187 festgelegten Straßen- und Baufluchtlinien vom 29. September 1920 sind weitestgehend obsolet, da die Grundstücksparzellierung und Erschließung davon abweichend auf der Grundlage späterer vertraglicher Festlegungen von Straßen- und Baufluchtlinien vorgenommen wurde. Erst hierdurch wurde eine Bebauung ermöglicht. Somit entsprechen die Straßenfluchtlinien (f. vom 29. September 1920) innerhalb des Geltungsbereiches nicht dem tatsächlichen Straßenausbau.

Die Straßen- und Baufluchtlinien (f. 29. September 1920) haben darüber hinaus aufgrund ihres Rechtscharakters keine planungsrechtliche Verbindlichkeit. Über den Bebauungsplan IX-187 werden daher die Straßenbegrenzungslinien weitgehend entsprechend dem Ausbauzustand der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Nur im nördlichen Teil des Geltungsbereiches am Dünkelbergsteig sowie in der Waldmeisterstraße übernimmt der Bebauungsplan IX-187 die Straßenfluchtlinien (f. 29. September 1920) und setzt sie als Straßenbegrenzungslinie fest.

Im Einzelnen trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

Clayallee

Der Bebauungsplan IX-187 übernimmt die im südlich angrenzenden Bebauungsplan X-97 des Bezirkes Steglitz-Zehlendorf (f. 20. August 1995) festgesetzte Breite der Straßenverkehrsfläche der Clayallee von 42,0 m durch entsprechende Festsetzung der westlichen Straßenbegrenzungslinie. Die östliche Straßenbegrenzungslinie ist im Bebauungsplan IX-197 festgesetzt. Der weitere Verlauf der Straßenbegrenzungslinie Clayallee in nördlicher Richtung (Breite der Straßenverkehrsfläche 40,5 bzw. 38,0 m) wurde durch Vorgabe des Tiefbauamtes entsprechend dem Ausbauzustand festgelegt.

Durch die Festsetzung der westlichen Straßenbegrenzungslinie in der Clayallee mit der Anbindung an die Straßenbegrenzungslinie im Dünkelbergsteig und in der Waldmeisterstraße können die als Grünfläche genutzten Flächen in einer Breite von 18,0 m entlang der Clayallee als „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt werden.

Goldfinkweg

Der ebenfalls in Nord-Süd-Richtung verlaufende Goldfinkweg hat ein Regelprofil von 12,0 m Breite, das entsprechend festgesetzt wird. In Höhe des Dünkelbergsteiges erhält der Goldfinkweg einen Versatz. Durch Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie entsprechend der Örtlichkeit in diesem Bereich wird eine ca. 2.300 m² große Fläche (Flurstück 315 und Teilfläche des Flurstücks 316 vor dem Grundstück Goldfinkweg 2/4A als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Inanspruchnahme dieser Fläche für verkehrliche Zwecke ist nicht erforderlich.

Das Flurstück 315 ist zwischenzeitlich mit dem Grundstücksteil Goldfinkweg 6/6A zu einem neuen Baugrundstück vereinigt worden. Die Teilfläche des Flurstücks 316 kann zukünftig mit dem Grundstück Goldfinkweg 2/4A zu einem Baugrundstück vereinigt werden. Für dieses Grundstück ist wegen seiner rückwärtigen Lage hinter der als Bauland festgesetzten Teilfläche des Flurstücks 316 keine öffentlich-rechtliche Erschließung gegeben. Die grundbuchrechtliche Vereinigung ist daher erforderlich, um die Bebaubarkeit dieses Grundstücks sicherzustellen.

Im Bereich Eichhörnchensteig wird die Straßenbegrenzungslinie entsprechend dem in der Örtlichkeit vorhandenen Gehweg bzw. in Anlehnung an den Verlauf des sich auf dem Grundstück Waldmeisterstraße 10/20 befindlichen Zaunes festgesetzt. Hierbei werden Teilflächen des Flurstückes 850/6 (Eichhörnchensteig) und des Grundstückes Waldmeisterstraße 10/20 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Erforderlichkeit der Inanspruchnahme dieser Flächen wird seitens des Tiefbauamtes des Bezirkes Charlottenburg-Wilmersdorf mit dem Fehlen eines alternativen Gehweges in diesem Bereich begründet. Durch den Bebauungsplan werden ca. 80 m² des insgesamt 37.400 m² großen Grundstückes, das sich im Besitz eines Sportvereins befindet, als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Geländestreifen war unbefestigt und wurde zum Abstellen von Pkws genutzt.

Seitens des Landessportbundes wurde die Festsetzung des Geländestreifens als Straßenverkehrsfläche im Rahmen der Trägerbeteiligung zum zwischenzeitlich eingestellten Bebauungsplanverfahren IX-188 abgelehnt, da diese Fläche von den Vereinsmitgliedern als Stellplatzfläche benötigt werde und keine Ersatzfläche hierfür verfügbar sei, im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans IX-187 wurde diese Anregung wiederholt.

In der Abwägung stehen sich die privaten Belange des Sportvereins in Form des Verlustes von vier Stellplätzen mit dem öffentlichen Belang der Schaffung von öffentlichen Gehwegbereichen zur Gewährleistung der Sicherheit für Fußgänger gegenüber. Die Abwägung wurde gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zugunsten der öffentlichen Belange vorgenommen.

Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie entlang der Robert-Stolz-Anlage am Eichhörnchensteig und auf dem Grundstück Waldmeisterstraße 10/20 erfolgt ebenfalls durch Vorgabe des Tiefbauamtes.

Luchsweg

Wie der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Goldfinkweg weist der Luchsweg ebenfalls eine Profildbreite von 12,0 m auf. Im Eckbereich Luchsweg/Dünkelbergsteig derzeit als Straßenverkehrsfläche gewidmete Bereiche werden durch die geradlinige Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien als Bauland ausgewiesen. Diese Umwidmung kann erfolgen, weil die Flächen aus verkehrlicher Sicht nicht mehr benötigt werden.

Biber-, Fischotter-, Wildenten-, Frischling- und Rehkitzsteig

Entsprechend der bestehenden Straßenbreite von 9,5 m werden die in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßenverkehrsflächen der genannten Straßen festgesetzt. Die im Bereich Bibersteig Ecke Luchsweg und Fischottersteig (beidseitig) Ecke Luchsweg vorhandenen Eckabschrägungen an den Straßeneinmündungen entfallen ebenfalls. Auch diese Flächen werden aus verkehrlicher Sicht nicht mehr benötigt.

Dünkelbergsteig

Die Straßenbegrenzungslinien am Dünkelbergsteig werden ebenfalls geradlinig festgesetzt. Dadurch werden auch in dieser Straße, an der Ecke zum Luchsweg, bisher als Straßenverkehrsfläche gewidmete Bereiche als Bauland ausgewiesen und festgesetzt.

Waldmeisterstraße

Die Waldmeisterstraße wird südlich der Robert-Stolz-Anlage als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 8,6 m, nördlich der Robert-Stolz-Anlage im Zusammenspiel mit den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans IX-196 mit einer Breite von 8,5 m festgesetzt. Dabei wird die südliche Straßenbegrenzungslinie der südlichen Waldmeisterstraße entsprechend der festgelegten Straßenfluchtlinie (f. 29. September 1920) festgesetzt.

Die Robert-Stolz-Anlage war bisher eine Grünfläche auf öffentlichem Straßenland. Mit der Abgrenzung der Straßenverkehrsflächen durch Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien in der Waldmeisterstraße, Clayallee und im Goldfinkweg wird die Grünfläche entsprechend ihrer bereits ausgeübten Nutzung als „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt.

Pücklerstraße

Die Pücklerstraße zwischen dem Forst Grunewald und der Clayallee ist die Bezirksgrenze zum Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Die Straßenverkehrsfläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes IX-187. Ihre Straßenbegrenzungslinie ist bis auf die im Bebauungsplan IX-187 mit Buchstaben bezeichneten Strecken über den Bebauungsplan X-97 des Bezirkes Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf, vom 20. August 1995 festgesetzt.

Der Bebauungsplan IX-187 regelt durch die textliche Festsetzung Nr. 18, dass die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten E und F, G und H, I und K, L und M sowie N und O zugleich Straßenbegrenzungslinie ist. Der Bebauungsplan X-97 hat diese 5 m breiten Bereiche an den Einmündungen Goldfinkweg und Luchsweg sowie an der Kreuzung Pücklerstraße/Clayallee von der Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie ausgenommen, um Eckabschrägungen für die genannten Straßen auf Wilmersdorfer Gebiet vorzubereiten, weil dies im mittlerweile eingestellten Bebauungsplanverfahren IX-50 ehemals so vorgesehen war.

Da auf derartige Eckabschrägungen aus Sicht des Tiefbauamtes in Absprache mit dem damaligen Bezirk Zehlendorf verzichtet werden kann, werden die verbleibenden „Lücken“ in der Straßenbegrenzungslinie durch den Bebauungsplan IX-187 geschlossen.

4.4.1 Einteilung der Straßenverkehrsfläche (textliche Festsetzung Nr. 19)

Die textliche Festsetzung Nr. 19 stellt klar, dass der Bebauungsplan durch den Bezug zur Planunterlage keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche vornimmt.

4.4.2 Geh- und Fahrrecht (textliche Festsetzung Nr. 18)

Einen Sonderfall bilden die Flurstücke 306 (Waldmeisterstraße 2A) und 307 (Dünkelbergsteig 2, 2A), die ein eigenständiges Grundstück im Rechtssinne bilden, das durch seine Lage an einer öffentlichen Parkanlage nicht von einer öffentlichen Straße her erschlossen ist. Zur Sicherung der öffentlich-rechtlichen Erschließung bereitet der Bebauungsplan daher ein Geh- und Fahrrecht vor. Dies erfolgt durch die textliche Festsetzung Nr. 17, die regelt, dass die innerhalb der öffentlichen Parkanlage gelegene Fläche A B C D A mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Flurstücke 306 und 307 zu belasten ist. Die planungsrechtlich mit einem Geh- und Fahrrecht belastete Fläche ist dabei ausreichend groß, um einen Spielraum hinsichtlich der tatsächlichen Anlage der Grundstückszufahrt zu gewähren. Das grundbuchlich gesicherte Recht muss sich somit nicht über die gesamte Breite von 6 m erstrecken.

Erforderliche Leitungsrechte sind auf privatrechtlicher Basis – ohne spezielle Bebauungsplanfestsetzung – innerhalb der öffentlichen Grünfläche zu vereinbaren.

4.5 Öffentliche Grünflächen

4.5.1 Öffentliche Parkanlagen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen zwei Grünanlagen (Robert-Stolz-Anlage und Grünanlage entlang der Clayallee) werden durch den Bebauungsplan IX-187 als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt. Die Festsetzung dient der Bestandssicherung und verursacht keine Herstellungskosten.

Die beiden öffentlichen Parkanlagen haben einen sehr unterschiedlichen Charakter. Während der an der Clayallee gelegenen öffentlichen Grünanlage im Wesentlichen die Funktion einer Grünverbindung und eines Schutzstreifens für die am Luchsweg gelegene Wohnbebauung gegen Immissionen zukommt, besitzt die Robert-Stolz-Anlage Aufenthaltsqualität und dient der Erholungsnutzung.

Die Festsetzung der öffentlichen Parkanlagen steht im Einklang mit den Darstellungen des Landschaftsprogrammes und des Flächennutzungsplanes. Die Robert-Stolz-Anlage ist – gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes – Bestandteil eines übergeordneten Grünzuges, der sich vom Botanischen Garten aus über die Podbielskiallee sowie den Messelpark bis zum Forst Grunewald erstreckt. Die Grünanlage Clayallee ist aus dem FNP, der diese Fläche als Wohnbaufläche darstellt, aufgrund ihrer Größe unter 3 ha entwickelbar.

Die Grünfläche entlang der Clayallee setzt die im Bebauungsplan X-97 festgesetzte Grünfläche, die sich im Süden an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-187 anschließt, fort und erweitert sie nach Norden.

Dieser Festsetzung standen Überlegungen für eine Baulandausweisung gegenüber. So wurde im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und im Rahmen der

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgeschlagen, diese landeseigene Fläche an Privateigentümer zu verkaufen. Da die vorhandene Grünfläche jedoch für eine Bebauung mit Stadtvillen aufgrund der geringen Tiefe von 18,0 m ungeeignet ist und die Grundstückssituation der angrenzenden Grundstücke langfristig verfestigt ist, wurde diese Vorstellung verworfen. Die Aufrechterhaltung der Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage folgt in der Abwägung sowohl öffentlichen Belangen (bezirksübergreifende Grüngestaltung) als auch der Berücksichtigung privater Belange, da der Grünstreifen die Grundstücke am Luchsweg vor Immissionsbelastungen durch den Kfz-Verkehr auf der Clayallee schützt.

4.5.2 Öffentlicher Spielplatz

Auf dem Grundstück Wildentensteig 7 befindet sich ein von den Alliierten angelegter und von ihnen bis zu ihrem Abzug genutzter Kinderspielplatz. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens IX-187 erfolgt eine planungsrechtliche Standortsicherung dieses Spielplatzes, indem dieser als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ festgesetzt wird. Das Grundstück ist im Fachvermögen des Grünflächenamtes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-187 entspricht der durch den Spielplatzentwicklungsplan (SpEP) vorgegebenen Versorgungseinheit (VE) 1 im Versorgungsbereich 8. In der VE 1 beträgt das Defizit bei öffentlicher Spielfläche 100 %. In der nördlich angrenzenden VE 3 im Versorgungsbereich 11 ist ebenfalls ein Defizit von 100 % zu verzeichnen.

Zur benachbarten Versorgungseinheit VE 2 wirkt die Clayallee als Verkehrsbarriere, so dass die hier ermittelte Überversorgung durch die Spielflächen im Messelpark keine kompensatorische Wirkung zeigt.

Eine bedarfsgerechte Versorgung der VE 1 erfordert die Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes, der für Kleinkinder und Kinder bis mindestens 12 Jahren geeignet sein muss. Die Richtgröße für einen allgemeinen Spielplatz beträgt gemäß SpEP 2.000 m². 1994 wurde auf Grundlage der melderechtlich registrierten Einwohner ermittelt, dass eine Nettospielfläche von 392 m² (1 m² / EW) und somit insgesamt eine Grundstücksfläche (Bruttospielfläche) von rd. 588 m² benötigt wird. Da zu vermuten ist, dass die bisher im Waldtierviertel lebenden Angehörigen der Alliierten nicht melderechtlich erfasst waren, war der nach den Einwohnerdaten (Einwohner mit Hauptwohnsitz) errechnete Bedarf bereits zu niedrig angesetzt.

Darüber hinaus ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplan IX-187 (wie auch die bisherigen Festsetzungen des Baunutzungsplans) eine weitere Verdichtung der Bebauung, so dass mit einem Zuzug weiterer Einwohner zu rechnen ist. Allein für die Grundstücke, die in Bundesnutzung verbleiben, wurde seitens des Stadtplanungsamtes ein Neubaupotenzial von rd. 100 Wohnungen ermittelt, die für die Bedarfsermittlung als Berechnungsgrundlage herangezogen wurden. Bei einer angenommenen durchschnittlichen Belegung von 1,9 Personen/Wohnung errechnet sich dadurch ein Mehrbedarf von 285 m² Bruttospielfläche.

Für den rechnerischen Ausgleich des Spielflächendefizites in dieser VE wird demnach ein mindestens 873 m² großes Grundstück benötigt. Mit der Festsetzung

eines öffentlichen Spielplatzes auf dem Grundstück Wildentensteig 7 wird das Spielflächendefizit in der VE 1 ausgeglichen.

Der Festsetzung als öffentlicher Spielplatz stand im Bebauungsplanverfahren die Überlegung entgegen, das Grundstück angesichts der Haushaltslage als Bauland zu veräußern. Im Rahmen der Abwägung waren demnach die öffentlichen Belange der Versorgung der Bevölkerung mit Spielplatzflächen und die einer Veräußerung des Grundstückes als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung zu würdigen. Die Abwägung der öffentlichen Belange gegeneinander gemäß § 1 Abs. 6 BauGB wurde zugunsten der (langfristigen) Infrastrukturversorgung der Bevölkerung vorgenommen.

Da das Grundstück bisher als Spielplatz genutzt wurde und über eine Ausstattung mit Spielgeräten verfügt, ist bis auf weiteres nur die Durchführung von Verkehrssicherungsmaßnahmen nötig. Eine investive Maßnahme ist nicht erforderlich.

4.6 Grün- und freiraumbezogene Festsetzungen auf den Baugrundstücken

Gemessen an den Festsetzungen des Baunutzungsplanes löst der Bebauungsplan IX-187 keinen Eingriff in Natur und Landschaft aus (vgl. Kap. III.4.2), so dass die freiraum- und grünbezogenen Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a BauGB darstellen. Die Festsetzungen ergeben sich vielmehr aus der planerischen Abwägung auf Grundlage von § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB, wonach die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, sowie gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB, wonach Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen sind. Bei den grün- und freiraumbezogenen Festsetzungen handelt es sich demnach um selbständige Festsetzungen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB.

Mit den Festsetzungen zur Bepflanzung sind nach derzeitigem Erkenntnisstand keine Entschädigungsleistungen gemäß § 41 Abs. 2 BauGB verbunden. Es gehört zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung eines Grundstückes, die nicht überbauten und auch sonst nicht befestigten Flächen der Baugrundstücke zu begrünen und gärtnerisch anzulegen (vgl. § 8 BauO Bln). Dies erfordert mehr als eine Begrünung nur mit Bodendeckern, nämlich auch eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Darüber hinaus beziehen sich die Festsetzungen zur Bepflanzung ausschließlich auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, so dass die Bebaubarkeit der Grundstücke durch die Festsetzungen zur Bepflanzung nicht eingeschränkt wird. Die zu bepflanzenden Grundstücksfreiflächen gehen in vollem Umfang in die Berechnung der zulässigen Dichtewerte ein.

Die Begrünungsfestsetzungen stehen im Einklang mit den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 5 Nr. 4 und 7 BauGB. Sie sind sowohl aus der Darstellung des Gebiets im FNP als Wohnbauflächen mit landschaftlicher Prägung als auch aus der Einstufung im Landschaftsprogramm als „Waldbaumsiedlungsbereich“ abgeleitet.

Aufgrund der spät eingesetzten Bautätigkeit im Waldtierviertel und der in Teilbereichen niedrigen baulichen Dichte ist der ehemalige Waldbaumbestand und eine waldsiedlungstypische Vegetation auf einer Vielzahl von Grundstücken erhalten geblieben. Diese Vegetation ist prägend für den Siedlungscharakter des

Waldtierviertels und vermittelt den Übergang zwischen Siedlungsgebiet und Forst Grunewald.

Zur Wahrung des Waldbaumsiedlungscharakters sowie zur Förderung einer standortgerechten und gebietstypischen Bepflanzung werden dem Bebauungsplan in der Anlage zu dieser Begründung Pflanzlisten beigefügt. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis auf den Empfehlungscharakter der Pflanzlisten. Die Pflanzlisten geben eine Auswahl von zu pflanzenden Waldbäumen und Sträuchern unterschiedlicher Höhe, Kronen- und Stammdurchmesser vor. Da teilweise auf den unmittelbar an den Forst Grunewald angrenzenden Grundstücken westlich des Goldfinkweges eine waldsaumtypische Vegetation erhalten geblieben ist, soll hier eine – im Vergleich zum verbleibenden Geltungsbereich – eingeschränkte Pflanzliste zur Anwendung kommen, um einer Floraverfälschung des Landschaftsschutzgebietes Forst Grunewald vorzubeugen (siehe Pflanzliste 2 im Anhang). Für die verbleibenden Grundstücke kommt die Pflanzliste 1 zur Anwendung (siehe Anlage).

Während für Waldbäume Mindestanpflanzungen, abhängig von der Größe der Grundstücksfläche vorgesehen sind, ist für Strauchpflanzungen lediglich die Art der zu pflanzenden Sorten reglementiert, nicht jedoch ihre Anzahl (abgesehen von der Festsetzung eines Abschirmstreifens, vgl. Abschnitt 4.6.4).

4.6.1 Verpflichtung zum gärtnerischen Anlegen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

(textliche Festsetzung Nr. 12 und 13)

Um eine gärtnerische Bepflanzung des Grundstückes zu gewährleisten, enthält der Bebauungsplan die textlichen Festsetzungen Nr. 12 und 13, wonach die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die nicht überbauten Flächen über Tiefgaragen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

Ausgenommen von der Verpflichtung zum Anpflanzen sind Wege, Zufahrten und untergeordnete Anlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO.

Die Erdaufschüttung von mindestens 0,60 m über den planungsrechtlich ermöglichten Tiefgaragen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 12 schafft die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Bepflanzung der unterirdischen baulichen Anlagen, die auch regenarme Perioden überdauert. Die Festsetzung einer Erdaufschüttung von mehr als 0,60 m wäre bei Erhaltung des natürlichen Geländeniveaus nur durch weitere Absenkung der Tiefgaragen möglich und würde, da sich der Rampenbereich dadurch verlängern würde, eine größere Versiegelung nach sich ziehen. Dieses ist unerwünscht.

4.6.2 Erhalt der für das Waldsiedlungsgebiet typischen Bäume

(textliche Festsetzung Nr. 14)

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 14 sind alle standortgerechten und gebiets-typischen Waldbaumarten auf den nicht über- und unterbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Seit Änderung der Baumschutzverordnung im Jahre 2004 zielt die Baumschutzverordnung – abgesehen von der Unterschutzstellung der Waldkiefer – vorrangig auf den Schutz von Laubbäumen.

Um auf Dauer den Waldbaumcharakter des Siedlungsgebietes und der Grünflächen zu sichern, wird über die Regelungen der Baumschutzverordnung hinausgehend die Entwicklung der Baumbestände durch Nachpflanzungen sichergestellt. Die Festsetzung kommt auch bei natürlichem Abgang der Bäume zum Tragen. Der vorhandene Waldbaumbestand, insbesondere derjenige der Waldkiefern, weist ein relativ homogenes Alter auf. Jungbäume fehlen fast vollständig. Eine Vernachlässigung von Nachpflanzungen würde früher oder später zu einer nicht gewollten Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes führen.

Die Beschränkung des Erhaltungs- und Nachpflanzgebotes auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist darin begründet, dass die Bebaubarkeit und Nutzung von Grundstücken durch diese Festsetzung nicht eingeschränkt werden darf.

4.6.3 Pflanzbindungen für Waldbäume (textliche Festsetzung Nr. 15)

Von vorrangiger Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild ist die Prägung durch den Waldbaumbestand. Um diese prägende Wirkung des Waldbaumbestandes auch zukünftig zu sichern, wurde aus städtebaulichen Gründen die textliche Festsetzung Nr. 15 aufgenommen, die eine Mindestbepflanzung von einem Waldbaum je angefangene 200 m² Grundstücksfläche vorsieht.

Für die Vorgartenzone wird durch die Festsetzung eine spezielle Regelung vorgenommen, der zufolge je angefangene 15,0 m Grundstücksbreite ein Baum zu pflanzen ist. Die Vorgartenzone ist somit als Standort für Waldbäume einbezogen, um den Waldbaumsiedlungscharakter auch im Straßenraum zu erhalten bzw. zu entwickeln.

Um eine im Hinblick auf Belichtungserfordernisse der Wohnbebauung unverhältnismäßige Verdichtung des Baumbewuchs durch die geforderte Anpflanzung von Bäumen zu vermeiden, wird geregelt, dass vorhandene gebietstypische und standortgerechte Waldbäume bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume anrechenbar sind. Nicht standortgerechte und nicht gebietstypische Bäume sind zur Hälfte anrechenbar, wenn ihre Anzahl die Hälfte des zu erreichenden Mindestwaldbaumbestandes überschreitet.

Die Anrechenbarkeit nicht standortgerechter Bäume beschränkt sich auf Grundstücke mit einer hohen Anzahl solcher Bäume, um die Dichte des zu entwickelnden Baumbestandes nicht unzumutbar zu machen. Darüber hinaus soll mit dieser Festsetzung verhindert werden, dass ansonsten ggf. nicht standortgerechte Bäume aus Belichtungsgründen gefällt würden.

Die Bezugsgröße für die Bemessung von Mindestbepflanzungen bildet die Grundstücksgröße. Die Relation von 200 m² Grundstücksfläche zu je einem zu pflanzenden (oder zu erhaltenden) Baum trägt funktionalen Erfordernissen (benötigte Wege zur Erschließung, Zufahrten) Rechnung.

Die Waldbaumdichte ist mit Rücksicht auf die Belichtungsansprüche der Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgelegt worden, so dass unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohnverhältnisse durch Verschattungen aufgrund der Bäume nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen sind. Darüber hinaus verbleibt ein ausreichender Spielraum zur individuellen Gestaltung der Freiflächen,

um beispielsweise Gartenbereiche mit Rasenflächen, Küchengärten, Blumen- und Staudenpflanzungen anlegen zu können.

4.6.4 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

(textliche Festsetzung Nr. 16 und zeichnerische Festsetzung)

Die Festsetzung des Pflanzstreifens auf den rückwärtigen, an die öffentliche Grünfläche entlang der Clayallee angrenzenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen basiert auf § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.

Mit der Festsetzung eines 5,0 m tiefen Pflanzstreifens auf den rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an die öffentliche Grünfläche entlang der Clayallee angrenzen (im Bebauungsplan durch Punktbezeichnung bestimmt) soll ein Abschirmstreifen zur Clayallee hin geschaffen werden. Dieser Abschirmstreifen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 16 hat nur eine bedingt lärmindernde Wirkung. Gehölzpflanzungen besitzen jedoch luftfilternde und schadstoffauskämmende Wirkung. Mit der zur Festsetzung beabsichtigten Breite von 5,0 m wird diese Wirkung erzielt. Die Verwirklichung der Pflanzverpflichtung kommt den Baugrundstücken selbst zugute, so dass keine Beeinträchtigung der Privatnutzung des Grundstückes vorliegt. Der Pflanzstreifen dient darüber hinaus dem Sichtschutz und hat auch positive Auswirkungen unter Naturschutzaspekten, da dichte Strauchpflanzungen einen Lebensraum für Tiere bieten.

4.7 Außerkräfttreten bestehender Rechtsvorschriften

(textliche Festsetzung Nr. 20)

Durch die textliche Festsetzung Nr. 20 werden alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgehoben.

4.8 Nachrichtliche Übernahmen/Kennzeichnungen

Das Gebäude auf dem Grundstück Bibersteig 13 sowie die Baulichkeit innerhalb der Robert-Stolz-Anlage sind in der Denkmalliste gemäß § 4 DSchGBIn eingetragen und werden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und mit einem „D“ gekennzeichnet.

4.9 Hinweis

Der Bebauungsplan liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Tempelhof. Die sich aus §§ 12 – 15 und § 18a des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 550), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Dezember 2003 (BGBl. I S. 3093) ergebenden Höhenbeschränkungen sind beachtet worden.

III Auswirkungen des Bebauungsplanes

1 Belange des Allgemeinwohls

Der Bebauungsplan trägt zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich bei.

Er gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung, den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden und einen Erhalt öffentlicher Grünflächen (Parkanlagen). Die Sicherung des öffentlichen Spielplatzes dient einer wohngebietsnahen Versorgung mit Spielflächen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes insgesamt dienen der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt.

2 Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und die Arbeitsstätten

Mit der Festsetzung eines in der Nutzung gegliederten allgemeinen Wohngebietes sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen und Belästigungen für die ortsansässige Bevölkerung verbunden.

3 Bodenordnung

Durch die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie entsprechend der Örtlichkeit im nördlichen Bereich des Goldfinkweges wird eine ca. 2.300 m² große Fläche (bisher Straßenland) als Bauland festgesetzt und somit Bestandteil der Baugrundstücke Goldfinkweg 2/4A, 6/6A und 6B. Das Grundstück Goldfinkweg 2/4A befindet sich im Eigentum des Bundes und muss mit der davor gelegenen Teilfläche des Flurstücks 316 vereinigt werden. Das Grundstück Goldfinkweg 6/6A (Flurstück 314) wurde mittlerweile zusammen mit dem davor gelegenen Flurstück 315 veräußert.

Da das Grundstück Goldfinkweg 6B wegen seiner geringen Breite nicht eigenständig bebaubar ist, ist eine Vereinigung mit dem Nachbargrundstück Goldfinkweg 8/10 erforderlich. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Landes Berlin bzw. der Bundesrepublik Deutschland.

Aufgrund der Vorgaben des Tiefbauamtes werden Teilflächen des Eichhörnchensteiges – Flurstück 850/6 – und des Grundstückes Waldmeisterstraße 10/20 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Das Grundstück Waldmeisterstraße 10/20 befindet sich im Privatbesitz. Die in Straßenland umzuwidmende Fläche beträgt 80 m².

Durch die geradlinige Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien werden Straßenlandflächen als Bauland festgesetzt. Diese Teilflächen sollen an die jeweils angrenzenden Baugrundstücke angegliedert werden. Dies betrifft die Grundstücke

- Bibersteig 1, Luchsweg 26 - 26B
- Fischottersteig 1 und
- Dünkelbergsteig 3.

Diese Teilflächen sind zur Zeit Bestandteile der Flurstücke der Straßenlandflächen. Das Flurstück 308 (bisher Teil der Straßenverkehrsfläche des Fischottersteigs) wurde bereits veräußert und dem Grundstück Luchsweg 20 zugeordnet.

4 Auswirkungen auf die Umwelt

4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan IX-187 unterliegt nicht dem seit dem 3. August 2001 geltenden Anforderungen hinsichtlich der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), weil er vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet worden ist (§ 245c Abs. 2 BauGB).

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde nicht durchgeführt.

4.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Seit Einführung des § 8a in das Bundesnaturschutzgesetz am 1. Mai 1993 muss die Gemeinde bereits auf der Ebene der Bauleitplanung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und damit über die Kompensation etwaiger Eingriffe abschließend entscheiden.

Von der Überleitungsvorschrift des § 243 Abs. 2 BauGB wird kein Gebrauch gemacht. Demzufolge ist hier § 1a BauGB für die abschließende Eingriffsbewertung zugrunde gelegt.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen haben nach Prüfung (Umwelterheblichkeitsprüfung) keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt und somit zu keiner Änderung des Bebauungsplaninhaltes geführt. Ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB ist durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes IX-187 nicht gegeben.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes IX-187 besteht bereits Baurecht, wobei die überbaubare Grundstücksfläche durch Heranziehen des § 34 BauGB „Einfügen in die nähere Umgebung“ beurteilt werden muss. Das schon bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Festsetzungen des Baunutzungsplans. Gemessen an den bisherigen planungsrechtlichen Vorgaben stellen die Festsetzungen des Bebauungsplanes IX-187 keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da die zulässige Bebaubarkeit nicht intensiviert wird. Die Grundflächen von baulichen Anlagen werden nicht verändert. In Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich eine Konkretisierung durch die Festsetzung von Baufenstern, die für den gesamten Geltungsbereich geltende GRZ von 0,2 wird jedoch unverändert festgesetzt.

Eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch die geplante Festsetzung nicht gegeben. Maßnahmen zur Kompensation im Sinne des § 1a BauGB sind somit nicht erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen für Baumfällungen werden nach Baumschutzverordnung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt. Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich keine Regelungen.

5 Finanzielle Auswirkungen

5.1 Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Durch die gradlinige Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen in den Bereichen Bibersteig Ecke Luchsweg, Fischottersteig Ecke Luchsweg und Dünkelbergsteig Ecke Luchsweg werden derzeitige Straßenlandmasken mit einer Fläche von rd. 730 m² als Bauland festgesetzt, wovon jedoch künftig rd. 60 m² dem landeseigenen Grundstück Bibersteig 1/Luchsweg 26, 26A, 26B zuzuordnen sind. Das Flurstück 308 (Luchsweg 20) wurde bereits veräußert. Bei einer Veräußerung der verbleibenden Flächen entstehen dem Land Berlin derzeit nicht quantifizierbare Einnahmen.

Bisherige Straßenlandflächen, die als Bauland festgesetzt werden, sind auch das Flurstück 315 und eine Teilfläche des Flurstücks 316. Das Flurstück 315 wurde bereits veräußert, bei Veräußerung der Teilfläche des Flurstücks 316 entstehen dem Land weitere Einnahmen.

Infolge der Festsetzung eines ca. 80 m² großen Geländestreifens als Straßenverkehrsfläche auf dem Grundstück Waldmeisterstraße 10/20 ist ein Ankauf dieser Flächen durch das Land Berlin erforderlich. Die derzeit nicht quantifizierbaren Grunderwerbskosten und Kosten für die Anlegung des Gehweges sind in der Investitionsplanung nicht enthalten.

5.2 Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine.

IV Verfahren

1 Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Das Bezirksamt Wilmersdorf hat in seiner 131. Sitzung am 28. Januar 1992 mit Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 311 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Gleichzeitig wurde der Beschluss über Art und Weise der „frühzeitigen Bürgerbeteiligung“ nach § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 AGBauGB gefasst.

2 Öffentliche Bekanntmachung des BA-Beschlusses

Der Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes Wilmersdorf wurde gemäß § 2 Abs. 1 AGBauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 8 vom 14. Februar 1992 auf Seite 385 bekannt gemacht.

3 Vorlage zur Kenntnisnahme für die Bezirksverordnetenversammlung

Die Bezirksverordnetenversammlung Wilmersdorf von Berlin wurde mit der Drucksache Nr. 1452 (Vorlage zur Kenntnisnahme) vom 19. Februar 1992 über die Verfahrenseinleitung sowie über die anstehende frühzeitige Bürgerbeteiligung informiert.

4 Information der Senatsverwaltungen

Den Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen, Abt. II E, Stadtentwicklung und Umweltschutz, Abt. II, sowie Arbeit, Verkehr und Betriebe, Abt. III, wurde der Bebauungsplan IX-187 mit seinen beabsichtigten Festsetzungen mit Schreiben vom 30. Januar 1992 zur Kenntnis gebracht.

Auf Grundlage der Ausführungsvorschriften zu § 247 BauGB – Hauptstadtvertrag – wurde der Bebauungsplan IX-187 mit seinen beabsichtigten Festsetzungen der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Abt. III H mit Schreiben vom 21. September 1993 übersandt.

5 Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

5.1 Art und Weise der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan IX-187 fand in der Zeit vom 30. März 1992 bis zum 8. Mai 1992 in den Räumen des Stadtplanungsamtes statt.

Betroffene und interessierte Bürger konnten sich während der o.g. Zeit täglich Montag bis Freitag von 8:30 bis 15:00 Uhr sowie donnerstags von 8:30 bis 18:00 Uhr und nach telefonischer Rücksprache auch außerhalb dieser Sprechzeiten informieren lassen. Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes standen für Auskünfte zur Verfügung.

Der Hinweis auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde als amtliche Anzeige am 27. März 1992 gleichlautend in den Berliner Tageszeitungen „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Morgenpost“ veröffentlicht.

Zusätzlich wurde in der Pressemitteilung des Bezirksamtes Wilmersdorf vom 27. März 1992 sowie in einem der Schaukästen des Vestibüls des Rathauses Wilmersdorf in der Zeit vom 27. März 1992 bis zum 9. Mai 1992 auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan IX-187 hingewiesen.

Im Stadtplanungsamt gingen zum Bebauungsplan IX-187 insgesamt 103 Schreiben von Bürgern ein. Davon waren zwei Briefe nach Ablauf der für die frühzeitige Bürgerbeteiligung gesetzten Frist datiert, flossen jedoch ebenfalls in die Auswertung ein. Nahezu alle Schreiben kamen von Bürgern aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-187 sowie aus dessen unmittelbarer Nachbarschaft, so dass davon auszugehen ist, dass diese von den Festsetzungen unmittelbar betroffen sind.

Von den insgesamt 103 Bürgerbriefen mit insgesamt 174 Unterschriften sind die Briefe 1 bis 52 als ein Sammelbrief in Form von unterschriebenen Fotokopien (62 Unterschriften) zu werten. Dies trifft auch auf die Schreiben 53 bis 80 zu (33

Unterschriften), wobei das Schreiben 53 eine ausführliche Begründung enthält. Bei der Durchsicht der eingegangenen Schreiben sowie nach Abgleich der Unterschriften wurde festgestellt, dass einzelne Bürger sowohl Einzel- als auch Sammelbriefe eingereicht bzw. sich an zwei Sammelbriefen beteiligt haben. 21 Bürger haben sich auf diese Weise „doppelt“ beteiligt. Es verbleiben also 82 unterschiedliche Absender mit 150 Unterschriften.

Davon bezog sich ein Schreiben ausschließlich auf die damals vorgesehenen Inhalte des nördlich angrenzenden Bebauungsplan-Entwurfs IX-188, dessen frühzeitige Bürgerbeteiligung wegen dem direkten räumlichen und inhaltlichen Zusammenhang parallel zu der zum Bebauungsplan IX-187 durchgeführt wurde.

5.2 Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Bedenken gegen einen Abriss der „Offiziershäuser“:

Anregung:

Mehrere Bürger wenden sich gegen einen Abriss der „Offiziershäuser“, da die Eigenart der vorhandenen Bebauung dem typischen „amerikanischen“ Baustil entspreche und erhaltenswert sei. Zum „amerikanischen“ Baustil wurden folgende Gestaltungsmerkmale gezählt: keine abgegrenzten Vorgärten, sondern frei zugängliche Rasenflächen vor den Häusern, max. zweigeschossige Häuser mit Flachdach, keine Garagen, sondern überdachte Stellplätze mit Durchblick auf den hinteren Grundstücksteil, Pkw-Einstellplätze für jedes Haus, deshalb keine parkenden Autos auf der Straße. Bisher sei gefahrloses Spielen auf der Straße möglich gewesen. Die offene Bebauung würdige die Natur im Übergang vom Stadt- zum Waldgebiet. In mehreren Schreiben wird die Bebauung mit den sogenannten Offiziershäusern für denkmalwürdig gehalten.

Prüfung:

Die ehemals von den Alliierten genutzten Gebäude waren zum Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung weder als Baudenkmal eingetragen noch in der Denkmaltopographie der Fachabteilung Baudenkmalschutz verzeichnet. Die Grundstücke sind auch nicht in der Denkmalliste auf Grundlage des im Mai 1995 neugefassten Denkmalschutzgesetzes Berlin erfasst worden. Damit unterlagen Vorhaben lediglich den Festsetzungen des Baunutzungsplanes und den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin von 1958. Gebäudeabbrüche unterliegen gemäß § 29 BauGB nicht dem Vorhabenbegriff, so dass hierüber lediglich in bauordnungsrechtlicher Hinsicht gem. § 3 Abs. 2 BauO Bln zu befinden ist. Planungsrechtliche Eingriffsmöglichkeiten gegen Gebäudeabriss sind nicht vorhanden.

Ein Abriss von vorhandenen Gebäuden und die anschließende Neubebauung waren bereits auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes möglich. Angesichts der geringen baulichen Dichte auf den ehemals von den Alliierten genutzten Grundstücken ergaben sich bereits auf Grundlage des geltenden Planungsrechts erhebliche Nachverdichtungspotenziale.

Gemäß § 48 Abs. 2 BauO Bln waren zum Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung die Stellplätze vorzugsweise auf dem Grundstück herzustellen. Insofern ändern die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes IX-187 nichts in Bezug auf die Forderung nach einem Nachweis der Stellplätze auf dem Baugrundstück.

Dem Argument, dass durch die überdachten Carports ein freier Durchblick auf die rückwärtigen Grundstücksflächen möglich sei, wurde in dieser Form nicht gefolgt. Die Carports dienen neben dem Einstellen von Pkws der Unterstellung von Mülltonnen, Fahrrädern, Gartengeräten usw., so dass selbst dann, wenn hier kein Pkw geparkt war, ein freier Durchblick auf den Gartenbereich nur schwer gegeben war.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Ein Bürger spricht sich gegen einen Abriss der „amerikanischen“ Häuser aus. Da die Grundstücke nicht voll ausgenutzt sind, wird der Vorschlag gemacht, Häuser im Landhausstil versetzt dazwischen zu errichten.

Prüfung:

Eine Nachverdichtung der Grundstücke wäre auf Grundlage des bisherigen Planungsrechtes möglich, da sie eine sehr geringe bauliche Dichte aufweisen. Hinsichtlich der Bauweise würden sich aber durch Nachverdichtungen bei gleichzeitigem Erhalt der Gebäude gebietsfremde und städtebaulich unbefriedigende Siedlungsformen ergeben, so z.B. durch Neubauten in „zweiter Reihe“ oder durch Reihen- und Kettenhäuser. Diese Bauweise ist jedoch nicht ortstypisch und würde dem Charakter des Waldtierviertels widersprechen (vgl. auch Kap. II.4.3.1 und II.4.3.5). Bebauungsvorschläge, die in Richtung derer des Bürgers gehen, wurden im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan IX-187 im Auftrag der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen untersucht. Diese Vorschläge entsprachen aber nicht den bezirklichen Vorstellungen für die künftige städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich. Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Bedenken gegen das zur Festsetzung beabsichtigte Nutzungsmaß, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Höhen und die Gebäudelängen und -tiefen

Anregung:

Der Gebietscharakter des Waldtierviertels als Landhaus- bzw. Villen- bzw. Einfamilienhausgebiet solle erhalten werden. Abgelehnt wird eine dem Ortsteil Grunewald entsprechende städtische Bebauung in Form von Stadtvillen. Ein Bürger weist auf die Bebauungsvorschriften hin, die im § 8 des Kaufvertrages von 1911 geregelt sind. Mehrere Bürger befürchten, dass dieser Charakter der Siedlung mit den geplanten Festsetzungen (Traufhöhe, Hausbreite und -tiefe) nicht zu erhalten wäre. Es wird die Forderung erhoben, nur Gebäude mit zwei Vollgeschossen und Flachdach bzw. mit einem Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss zuzulassen, um die Eigenart des Gebietes zu erhalten. Andere Bürger regen an, die Zahl der Geschosse auf zwei Vollgeschosse plus Dach zu begrenzen. Die geplanten Traufhöhen werden abgelehnt, ein Bürger fordert eine Obergrenze von 6 m. Es wird gefordert, die Bebauungstiefe einschließlich der Vorgärten auf 20 m zu begrenzen bzw. die Frontlängen und Gebäudetiefen auf unter 20 m zu begrenzen.

Prüfung:

Den Anregungen der Bürger zur bestandsorientierten Festsetzung von Frontlängen, Gebäudetiefen, Traufhöhen und Bauweise wurde nicht gefolgt. Der in Kapitel II.4.3 erläuterten Zielsetzung, den Bau von Stadtvillen zu ermöglichen, wurde aus städtebaulichen Überlegungen der Vorzug gegeben. Eine Veränderung des Gebietes ist auch auf Grundlage des geltenden Planungsrechts (Baunutzungsplan) bereits möglich (s.o.). Der Bebauungsplan trägt insofern dazu bei, das Orts- und Stadtbild unter heutigen Gesichtspunkten fortzuentwickeln.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Die beabsichtigten Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse werden abgelehnt, da damit eine bauliche Verdichtung erreicht werde, die eine Verdoppelung der Einwohnerzahl ermögliche. Die siedlungsuntypische Verdichtung führe zu negativen Veränderungen des Gebietscharakters und sei zum Nachteil des überwiegenden Naturcharakters. Eine Verdichtung sei nach 1989 – dem Ende der Isolierung Berlins – nicht mehr erforderlich. Mit der Festsetzung von Grundstücksmindestbreiten solle das Ziel einer Erhaltung des naturnahen Siedlungscharakters erreicht werden. Eine Verdichtung würde zu einer Wertminderung der mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücke führen. Ein Bürger meldet aus diesem Grund Entschädigungsansprüche an. Die Durchführung des Bebauungsplanes würde die Wohnqualität mindern. Durch die Verdichtung wird befürchtet, dass der Kfz-Verkehr weiter zunehme und sich die Wohnsituation verschlechtere.

Prüfung:

Eine Verdichtung der Bebauung ist bereits auf Grundlage des Baunutzungsplanes möglich. Der Bebauungsplan IX-187 übernimmt die dort festgesetzte GRZ von 0,2 und GFZ von 0,4 und ermöglicht somit keine weitere Verdichtung. Dieses Nutzungsmaß ist unabhängig von der Zahl der Vollgeschosse einzuhalten.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Es wird gefordert, keine Wintergartenlösungen zuzulassen, die mit einer Unterschreitung der vorgeschriebenen Abstandflächen verbunden seien. Mögliche GRZ- und GFZ-Überschreitungen für Wintergärten und Loggien werden abgelehnt, da sie sich nicht an die vorhandene Bebauung anpassen.

Prüfung:

Vor die Außenwand vortretende Gebäudeteile wie bspw. Wintergärten bleiben bei der Bemessung von Abstandflächen außer Betracht. Diese bauordnungsrechtliche Regelung wird durch den Bebauungsplan nicht geändert. Auch die bundesrechtliche Regelung des § 20 Abs. 4 BauNVO, wonach Wintergärten und Loggien nicht auf die GFZ angerechnet werden, bleibt durch die Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt. Eine Privilegierung hinsichtlich der Ermittlung der zulässigen GRZ ist nicht gegeben.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Ein Bürger fordert, dass mindestens 60 % der Grundstücksfläche frei von jeglicher Versiegelung, auch von Tiefgaragen, bleiben solle.

Prüfung:

Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf die GRZ anzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche dieser Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, d.h. im Fall der zur Festsetzung beabsichtigten GRZ von 0,2 auf max. 0,3. Die Forderung des Bürgers wird somit durch die Planung erfüllt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Es wird in Frage gestellt, ob eine Mischung von einstöckigen Einfamilienhäusern mit einer Firsthöhe von 5 bis 6 Metern mit 13 bis 15 m hohen Häusern sinnvoll sei.

Prüfung:

Es ist in der Tat davon auszugehen, dass auch zukünftig ein Nebeneinander von Einfamilienhäusern und Stadtvillen entstehen wird. Der Nutzungsdruck auf einzelne Grundstücke war jedoch schon vor Aufstellung des Bebauungsplans gegeben. Andererseits soll der Bebauungsplan keine maximale Ausnutzung der rechtlichen Möglichkeiten erzwingen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Bedenken gegen die zur Festsetzung beabsichtigte Art der baulichen NutzungAnregung:

Die Umwandlung des reinen Wohngebietes in ein allgemeines Wohngebiet wird von mehreren Bürgern abgelehnt. Dadurch werde die besondere Eigenart des Gebietes zerstört. Ein Bürger gibt zu bedenken, dass durch die Festsetzung als reines Wohngebiet der Grunewald-typische Baustil erhalten werden könne. Eine Anwohnerin befürchtet zusätzliche Belästigungen durch den Fahrzeugverkehr, wenn sich in Folge der Umwandlung in allgemeines Wohngebiet weitere Gewerbebetriebe ansiedeln und dadurch größere Fahrzeuge im Gebiet abgestellt würden.

Prüfung:

Der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wurde aus den in Kapitel II.4.1 genannten Gründen der Vorrang gegenüber einem reinen Wohngebiet eingeräumt. Der Bebauungsplan IX-187 schränkt über textliche Festsetzungen die Zulässigkeit bestimmter Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet ein. Dadurch soll der Gebietscharakter gewahrt bleiben und die Wohnnutzung entwickelt werden. Unzumutbare Beeinträchtigungen und Belästigungen für die ortsansässige Bevölkerung sind durch die Umwandlung der Gebietskategorie nicht zu erwarten.

Mit der Festsetzung reines Wohngebiet kann die ortstypische Bauweise nicht erhalten werden, sondern lediglich die Zulässigkeit bestimmter Nutzungen geregelt werden. Zukünftige Bauformen sind nicht von Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung abhängig.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Ein Bürger fordert, dass einer zweckentfremdenden Nutzung von Wohnraum in Stadtvillen, der nach Ansicht des Bürgers teuer sein werde, durch Freiberufler, Gewerbebetrieben und Büros entgegengewirkt werden müsse.

Prüfung:

Der Bebauungsplan trifft Regelungen zur Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe und zum Ausschluss von gewerblichen Nutzungen, die im Sinne der Anregung sind.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Ein Bürger regt an zu prüfen, ob aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes eine zumindest teilweise Festsetzung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB sinnvoll wäre.

Prüfung:

In den nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB festgesetzten Flächen wären alle baulichen Vorhaben zulässig, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten; es kommt dabei nicht darauf an, ob sie tatsächlich gefördert werden. Aus der Festsetzung ergibt sich auch keine Verpflichtung, Mittel des sozialen Wohnungsbaus tatsächlich bereit zu stellen. Praktisch bedeutet diese Festsetzung, dass die hier zu errichtenden Wohnungen nicht die im II. WoBauG festgelegten Wohnungsgrößen überschreiten dürfen.

Darüber hinaus wurden zum Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in Berlin Förderungsmittel für den Bau von Miet- und Genossenschaftswohnungen bei Bauvorhaben mit einer zulässigen baulichen Nutzung von bis zu einer GFZ von 0,6 grundsätzlich nicht gewährt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt, Anregungen und Bedenken hinsichtlich Grünfestsetzungen

Anregung:

Ein Bürger fordert, dass begrünte Vorgärten gesichert werden sollten. Parkplätze sollten nur in einem Abstand von mindestens 4 m von der Grundstücksgrenze angelegt werden dürfen.

Prüfung:

Die Vorgartenflächen sind als nicht überbaubare Grundstücksflächen vorgesehen, die gem. § 8 Abs. 1 BauO Bln gärtnerisch anzulegen sind. Die Anregung bestätigt insoweit die Planung.

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der zulässigen Bebauungstiefe auch an der Grundstücksgrenze zulässig. Hinsichtlich der Zulässigkeit von Garagen enthielt der Bebauungsplan zum Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung die Festsetzung, dass Grenzgaragen nur als freistehende Anlagen zulässig sein sollen. Eine Kettenbauweise sollte dadurch vermieden werden, um der landschaftlichen Prägung des Gebietes Rechnung zu tragen. Diesem Ziel wurde der Vorrang gegenüber einer Freihaltung der Grundstücksgrenze von Bebauung gegeben.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Ein Bürger schlägt vor, den Grünstreifen zwischen Luchsweg und Clayallee zu bebauen. Er habe keine Bedeutung für Spaziergänger, weil diese durch den Luchsweg, Fohlenweg und den Wald gingen. Um die dem Bezirk auferlegten Wohnflächenzahlen für Bundesbedienstete zu erfüllen, könnte an dieser Stelle vom Dünkelbergsteig bis zum Hüttenweg eine Bebauung vorgenommen werden, wie sie auf der anderen Straßenseite der Clayallee vorhanden ist. Hier könnten 50 Häuser errichtet werden.

Prüfung:

Überlegungen, den Streifen entlang der Clayallee einer Bebauung zuzuführen, waren Gegenstand des ehemaligen Bebauungsplanverfahrens IX-50, das auf Veranlassung der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen am 9. Juli 1971 eingestellt wurde. Mit der festzusetzenden öffentlichen Grünfläche an der Clayallee soll für die am Luchsweg gelegene Wohnbebauung ein Abschirmstreifen gegen Verkehrsimmissionen geschaffen und eine Weiterführung des Grünzuges von der Robert-Stolz-Anlage nach Zehlendorf gesichert werden.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Mit der Vorverlegung der potenziellen Baugrenze gegenüber der bisherigen Bebauungspraxis ginge ein bedeutender Teil des Baumbestandes des Gebietes verloren, wodurch das Landschaftsbild und die gewachsenen ökologischen Strukturen beeinträchtigt würden. Es wird die Frage gestellt, ob nicht parallel zum Bebauungsplan-Verfahren bzw. vorher ein Landschaftsplan erforderlich gewesen wäre, um den Baumbestand zu sichern.

Es wird die Frage gestellt, wie viele Bäume für die Neubebauung gefällt werden müssten, obwohl man sonst stets vorgebe, sie erhalten zu wollen.

Prüfung:

Die Beurteilung, ob mit den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes IX-187 ein Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst wird, bemisst sich nicht nach der realen, im Gebiet vorhandenen Situation, sondern anhand des zugrundeliegenden Planungsrechtes. Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht stellen die Festsetzungen des Bebauungsplanes IX-187 keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, weil die zulässige Bebaubarkeit auf den Baugrundstücken nicht intensiviert wird.

Im Rahmen von Baumaßnahmen wird es angesichts des vorhandenen Baumbestandes unvermeidbar sein, dass Baumfällungen erforderlich werden. Ersatzpflanzungen für zu fällende Bäume unterliegen der Baumschutzverordnung.

Seitens des Umweltamtes des Bezirks Wilmersdorf wurde ein landschaftsplanerisches Gutachten in Auftrag gegeben, auf dessen Basis eine fachliche Stellungnahme abgegeben wurde. Nach Prüfung wurden unten genannte Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Anregung führte insoweit zu Änderungen des Bebauungsplans.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

- Aufnahme einer textlichen Festsetzung hinsichtlich der Mindestanpflanzung für gebietstypische und standortgerechte Bäume nach Pflanzlisten
- Differenzierung der Bebauungstiefen auf 20,0 bzw. 25,0 m zur Berücksichtigung des vorhandenen Waldbaumbestandes
- Nachpflanzgebot für gebietstypische und standortgerechte Bäume
- Festsetzung eines 5,0 m breiten Abschirmstreifens mit Pflanzgebot, gerechnet von der westlichen Flurstücksgrenze der künftigen Parkanlage für die entlang des Luchsweges zur öffentlichen Parkanlage liegenden Grundstücke

6 **Änderungs- und Durchführungsbeschluss**

Das Bezirksamt Wilmersdorf hat am 10. Oktober 1995 mit Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 249 in der 139. Sitzung die Änderung des Bebauungsplanes sowie die Durchführung der Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, beschlossen.

Die Änderungen betrafen:

- Festsetzung einer Baugrenze auf dem damaligen Flurstück 125 (jetzt Flurstücke 306 (Waldmeisterstraße 2A) und 307 (Dünkelbergsteig 2, 2A)) sowie erforderlicher Fahr- und Leitungsrechte,
- Festsetzung des Grundstückes Wildentensteig 7 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“,
- inhaltliche Überarbeitung der bisherigen textlichen Festsetzungen,
- Aufnahme von grün- und freiraumbezogenen textlichen Festsetzungen.

Diese Änderungen wurden Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes vom 10. Oktober 1995 (Reg. Nr. 2068 A).

7 **Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, nach § 4 BauGB**

7.1 **Art und Weise der Beteiligung**

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB sind, wurde in der Zeit vom 20. Dezember 1995 bis zum 2. Februar 1996 durchgeführt. Das Stadtplanungsamt hat 31 Behörden und Dienststellen zur Stellungnahme aufgefordert.

Entsprechend dem von der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen vorgegebenen Schlüssel erhielten die Träger öffentlicher Belange die vorgesehene Anzahl von Bebauungsplänen und dazugehörigen Begründungen.

Für die Abgabe der Stellungnahme wurde eine Frist bis zum 2. Februar 1996 gesetzt, was einem Zeitraum von 6 Wochen entspricht und als angemessener Bearbeitungszeitraum angesehen wird.

7.2 **Ergebnis der Trägerbeteiligung**

Abteilung Bau- und Wohnungswesen – Umweltamt –

Anregung:

Für das Grundstück Rehkitzsteig 11 bestehe Altlastenverdacht. Ein vermutlich undichter Öltank habe zu Bodenverunreinigungen geführt, die über den Eingreifwerten der Berliner Liste (1/96) liegen. Das Grundstück solle im Bebauungsplan und in der Begründung als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet werden.

Prüfung:

Mit Schreiben Bau VIII A vom 12.7.1996 wird bestätigt, dass auf dem Grundstück eine Wohnnutzung wie bisher realisiert werden kann.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Auf dem Grundstück Rehkitzsteig 9/11A wurde die Altlastverdachtsfläche über Planzeichen nachrichtlich dargestellt. Nach Sanierung dieser Fläche ist diese Darstellung im Laufe des weiteren Verfahrens wieder entfallen.

Abteilung Bau- und Wohnungswesen – Bau- und Wohnungsaufsichtsamt –**Anregung:**

Bei wortgetreuer Auslegung und Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 6 könne es bei schmalen Grundstücken zu unerwünschten geringen Abständen zwischen den Kleingaragen und den Gebäuden kommen. Es wird vorgeschlagen, die Formulierung „selbstständige“ anstelle „freistehende“ Grenzgaragen zu verwenden.

Prüfung:

Dem Hinweis des BWA, dass selbst geringste Abstände zwischen Hauptgebäuden und Grenzgarage dazu führen, die Grenzgarage als freistehend und damit planungsrechtlich zulässig einzustufen, wird gefolgt.

Wenn die Festsetzung unter Wahrung der städtebaulichen Zielvorstellung, freie Durchblicke zwischen Grenzgarage und Hauptbaukörper zu gewährleisten, beibehalten werden sollte, wäre es erforderlich, einen Mindestabstand zwischen diesen baulichen Anlagen festzusetzen. In der Abwägung konnte eine derartige Festsetzung jedoch nicht aufrecht erhalten werden, da hierdurch insbesondere bei kleinen/schmalen Grundstücken bzw. bei Ausschöpfung des sog. Schmalseitenprivilegs die Errichtung von Grenzgaragen unzulässig wäre und die Verpflichtung entstände, gebäudeinterne Garagen/Tiefgaragen zu errichten. In Gegenüberstellung der hierdurch entstehenden zusätzlichen finanziellen Aufwendungen und der bauordnungsrechtlichen Privilegierung von Grenzgaragen konnte diese Festsetzung nicht aufrecht erhalten werden.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Die textliche Festsetzung Nr. 6 (Stand Trägerbeteiligung) entfiel.

Anregung:

Die Errichtung von Doppelhäusern auf einem Grundstück wäre gem. der textlichen Festsetzung Nr. 7 ausgeschlossen, obwohl sich das äußere Erscheinungsbild dadurch nicht ändere. Grundstücksteilungen würden erforderlich.

Prüfung:

Die textliche Festsetzung Nr. 7 wurde gemäß dem Hinweis des BWA überprüft. Dem Hinweis wurde gefolgt. Um zusätzlich eine eindeutige Regelung der Gebäudebreite für Einzel- und Doppelhäuser zu erreichen, wurde es erforderlich, die textliche Festsetzung zu konkretisieren. Die bisherige Formulierung, dass Doppelhäuser nur auf einer gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässig sind, entfiel. Der dritte Satz der neu gefassten textlichen Festsetzung dient der Klarstellung der Zulässigkeit von Doppelhäusern ohne die in der offenen Bauweise erforderliche Einhaltung eines Abstandes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Die textliche Festsetzung wurde wie folgt geändert:

„Für das allgemeine Wohngebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Einzel- und Doppelhäuser sind bis zu einer Länge von maximal 20,0 m Gesamtmaß zulässig. Doppelhäuser sind auch auf einer gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässig.“

**Abteilung Bau- und Wohnungswesen – Bau- und Wohnungsaufsichtsamt –,
Industrie- und Handelskammer Berlin,
Handwerkskammer Berlin**

Anregung:

Das BWA begrüßte inhaltlich die Festsetzungen zu den Pflanzbindungen/Pflanzlisten, sah sich jedoch nicht in der Lage aufgrund des erforderlichen Ausmaßes an botanischen Kenntnissen diese Festsetzungen im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren durchzusetzen. Die Handwerkskammer und die IHK wiesen darauf hin, dass Pflanzlisten lediglich Empfehlungscharakter haben könnten.

Prüfung:

Den Hinweisen wurde nach Vergleich der textlichen Festsetzung Nr. 13 mit den Musterfestsetzungen der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen gefolgt. Die textliche Festsetzung Nr. 13 entfiel. Somit haben die als Anlage zur Begründung aufgenommenen Pflanzlisten Empfehlungscharakter. Die Zuständigkeit zur Überwachung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist dadurch beim Umweltamt angesiedelt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Die textliche Festsetzung Nr. 13 entfiel. In den Bebauungsplan wurde folgender Hinweis aufgenommen:

„Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 12, 13 und 14 (bisherige Nummerierung 14, 15 und 16) wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzlisten empfohlen.“

**Senatsverwaltung für Finanzen, Abt. IV Liegenschaften,
Abteilung Finanzen und Wirtschaft – Grundstücksamt –**

Anregung:

Vor dem Hintergrund des dringenden Wohnungsbedarfs regte die Senatsverwaltung für Finanzen an zu prüfen, ob die beabsichtigte öffentliche Parkanlage entlang der Clayallee als Bauland ausgewiesen werden könne, da der Planbereich mit Grün überdurchschnittlich versorgt sei. Dieser Forderung schloss sich das Grundstücksamt des Bezirks Wilmersdorf an.

Prüfung:

Durch den Bebauungsplan X-97 des Bezirkes Steglitz-Zehlendorf ist die südliche Verlängerung des Grünstreifens entlang der Clayallee festgesetzt worden und bildet somit einen städtebaulichen Bezugsrahmen für die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan IX-187. Darüber hinaus wäre aus rein städtebaulicher Sicht durch den vorhandenen Grundstückszuschnitt (Tiefe des Grünstreifens: 18 m) eine städtebaulich vertretbare Bebauung, die in Anbetracht der Verkehrsimmissionen eine Ausgestaltung von Vorgartenbereichen und Spielräume hinsichtlich der Baukörperstellung ermöglichen müsste, schwer vorstellbar.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Abteilung Finanzen und Wirtschaft – Grundstücksamt –Anregung:

Das Grundstücksamt regte an, die Planung zum landeseigenen Grundstück Wildentensteig 7, das als öffentlicher Spielplatz festgesetzt wird, angesichts der Haushaltslage zu überprüfen. Bei einer Veräußerung als Baugrundstück könne ein Erlös von rd. 2,3 Mio. DM erzielt werden.

Prüfung:

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Beim Grundstück Wildentensteig 7 standen sich hierbei die öffentlichen Belange der Versorgung der Bevölkerung mit Spielplatzflächen und die einer Veräußerung des Grundstückes als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung gegenüber. Das Bezirksamt Wilmersdorf hat in seiner Sitzung am 10. Oktober 1995 entsprechend der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 249 der Festsetzung des Grundstückes als öffentliche Grünanlage mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ den Vorrang gegenüber dem Beibehalt der Baulandqualität des Grundstückes gegeben. Die Abwägung wurde demnach zugunsten der (langfristigen) Infrastrukturversorgung der Bevölkerung vorgenommen. Im Übrigen siehe Kapitel II.4.5.2 der Begründung.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Abteilung Finanzen und Wirtschaft – Haushaltsamt –Anregung:

Das Haushaltsamt wies darauf hin, dass die Finanzierung des Spielplatzes in der Investitionsplanung nicht abgesichert sei.

Prüfung:

Das Grundstück Wildentensteig 7 befindet sich im Besitz des Landes Berlin. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde eine Überführung in das Fachvermögen des Grünflächenamtes erforderlich. Da das Grundstück bisher als Spielplatz genutzt wurde und über eine Ausstattung mit Spielgeräten verfügt, ist bis auf weiteres nur die Durchführung von Verkehrssicherungsmaßnahmen erforderlich. Eine investive Maßnahme ist nicht erforderlich.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Oberfinanzdirektion Berlin, Bundesvermögensabteilung V 21Anregung:

Die Festsetzung des WA wird abgelehnt, da hiermit eine Verschlechterung der Wohnqualität verbunden sei.

Prüfung:

In der Abwägung wurde der Festsetzung der Nutzungsart als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO anstelle der Übernahme des über den Baunutzungsplan festgesetzten reinen Wohngebietes der Vorrang gegeben. Die mit der Festsetzung eines gegliederten allgemeinen Wohngebietes verbundenen Auswirkungen sind nicht mit unzumutbaren Beeinträchtigungen und Belästigungen für die ortsansässige Bevölkerung verbunden. Die Abwägungsgründe sind im Übrigen im Kapitel II.4.1 der Begründung wiedergegeben.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Die Festsetzung der Baugrenzen sei uneinheitlich. Es solle generell ein 5 m breiter Vorgarten festgesetzt werden. Der Argumentation, ein 10 m breiter Vorgarten solle dazu beitragen, besonnte, nach Süden gelegene Freiflächen zu erhalten, könne nicht gefolgt werden, da es möglich sei, die zulässige Bebauungstiefe zu unterschreiten. Durch die Verpflichtung zum Anpflanzen von Waldbäumen würden die Grundstücksfreiflächen wieder verschattet. Mit einem breiteren Vorgarten werde auch die Versiegelung durch Zufahrten und Wege weiter erhöht.

Prüfung:

Der Bebauungsplan weist die überbaubaren Grundstücksflächen über eine Festsetzung der Baugrenzen in Verbindung mit einer (differenzierten) Bebauungstiefenregelung aus, die je nach Lage der Grundstücke getroffen wurde und städtebaulich begründet ist. Die Abwägung (Kapitel II.4.3.1) berücksichtigt dabei auch die Bedenken der Oberfinanzdirektion bezüglich der Versiegelung.

Das Pflanzgebot zur Waldbaumdichte ist mit Rücksicht auf die Belichtungsansprüche der Nutzung als allgemeines Wohngebiet so festgelegt worden, dass eine Besonnung der Freiflächen gewahrt wird.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Die Festsetzung einer Gebäudebreite von max. 20,0 m wird angesichts der Grunddienstbarkeiten des Preußischen Fiskus (Gebäudebreite bis max. 30,0 m) abgelehnt, da bereits etliche Gebäude vorhanden seien, die die Gebäudebreite von 20,0 m überschreiten.

Prüfung:

Die Festsetzung einer Gebäudebreite ist städtebaulich begründet (vgl. Kapitel II.4.3.5). Bei den in den Grundstückskaufverträgen enthaltenen Baubeschränkungen des Preußischen Fiskus handelt es sich nur um eine im öffentlichen Interesse erlassene Baubeschränkung, die mit den Mitteln des Privatrechts verwirklicht wurde. Als öffentlich-rechtlich verbindliche bauleitplanerische Festsetzung gilt allerdings bis zur Festsetzung des Bebauungsplans IX-187 der Baunutzungsplan i.V. mit den städtebaulichen Vorschriften der BauO Bln 58, auf dessen Grundlage – abweichend von den privatrechtlichen Verträgen z.B. hinsichtlich der Gebäudebreite – Baugenehmigungen ausgesprochen wurden. Dieses geltende Recht ermöglicht in

der offenen Bauweise Gebäude mit einer Länge von bis zu 50,0 m. Vorhandene Gebäude haben in Bezug auf die zur Festsetzung beabsichtigte Gebäudebreite von max. 20,0 m Bestandsschutz. Ein Anspruch auf Beibehaltung der Gebäudebreite von 30 m aus den privatrechtlichen Verträgen besteht nicht.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Bedenken werden gegen den beabsichtigten Pflanzstreifen (Abschirmstreifen) zur Clayallee erhoben. Das Land Berlin solle diesen Streifen ankaufen und entsprechend der Bebauungsplan-Festsetzungen nutzen.

Prüfung:

Durch die Festsetzung des Pflanzstreifens ergibt sich keine Minderung des Verkehrswertes der Grundstücke, weil die Bebaubarkeit der Grundstücke nicht eingeschränkt wird. Durch die Strauchpflanzungen ergeben sich auch keine unzumutbaren finanziellen Belastungen für die Eigentümer, da eine gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung eines Grundstückes gehört und auch in § 8 Abs.1 BauO Bln vorgeschrieben ist. Anpflanzungen an der rückwärtigen Grundstücksgrenze zur öffentlichen Parkanlage dürften im Zuge von Neuplanungen der Außenanlagen bzw. nach einer Neubebauung schon im Interesse des jeweiligen Eigentümers bzw. der Nutzer aus Sichtschutzgründen vorgenommen werden. Im Übrigen vgl. Kap. II.4.6.4 der Begründung.

Die Voraussetzungen für Entschädigungsleistungen in Geld gemäß § 41 Abs. 2 Nr. 1 oder 2 BauGB liegen somit nicht vor. Die Verpflichtung zum Ankauf der von einer Pflanzbindung betroffenen Fläche durch das Land Berlin bzw. ein Übernahmeverlangen seitens der damaligen OFD (jetzt) kann daher aus § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB bzw. auf Grundlage von § 41 Abs. 2 BauGB nicht hergeleitet werden.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Anregung:

Es wird angeregt, die textliche Festsetzung Nr. 5 dahingehend zu erweitern, dass die Erdaufschüttung von mindestens 0,6 m über Tiefgaragen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten ist.

Prüfung:

Dem Hinweis wurde gefolgt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Die textliche Festsetzung Nr. 5 (jetzt 12) wurde im zweiten Absatz wie folgt erweitert:

„Die Erdaufschüttung auf der Tiefgarage ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.“

Anregung:

Die Senatsverwaltung geht davon aus, dass die Flächenversiegelung so gering wie möglich gehalten wird, so dass Niederschlagswasser von Dachflächen dezentral auf den Grundstücken über belebtem Boden zu versickern ist. Fußwege und ähnliche Flächen seien mit nicht auswasch- und auslaugbaren, aber flüssigkeitsdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Prüfung:

Mit der festzusetzenden GRZ von 0,2, die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO maximal bis zu einer GRZ von 0,3 überschritten werden darf, wird dem Aspekt einer möglichst geringen Flächenversiegelung Rechnung getragen. Festsetzungen zur Ausführung von Fußwegen usw. sind daher entbehrlich. Festsetzungen bezüglich einer Dachflächen-Niederschlagsversickerung stellen keine städtebaulichen Belange im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB dar und können daher nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe – III A –Anregung:

Vor den Grundstücken Bibersteig 1 und Fischottersteig 1 entstünden bei der geplanten Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie Baumasken, was zu vermeiden sei.

Prüfung:

Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien in den oben genannten Bereichen ist mit dem Tiefbauamt abgestimmt worden. Belange der Leitungsverwaltungen sind durch die Festsetzungen nicht betroffen. Die Straßenbegrenzungslinien bilden künftig die Abgrenzungslinie zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und sonstiger (privater) Nutzung.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Berliner Forsten, Forstamt GrunewaldAnregung:

Das Forstamt geht davon aus, dass zum Wald hin ein Streifen von 30 m Tiefe von jeglicher Bebauung freigehalten wird.

Prüfung:

Durch die Festsetzung der Baufenster auf den westlich des Goldfinkweges gelegenen Grundstücken ist diese Forderung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes weitgehend erfüllt (vgl. Kap. II.4.3.1). Für die Errichtung von Nebenanlagen ist die Anwendung des § 14 BauNVO i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO in künftigen Baugenehmigungsverfahren abhängig von der forstwirtschaftlichen Genehmigung. Da das Forstamt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens

beteiligt ist, sind weitere Festsetzungen zum Schutz des Waldes im Bebauungsplan IX-187 nicht erforderlich.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Entgegen der Aussage in der Begründung, die Festsetzung des Bebauungsplans habe keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt, geht das Forstamt davon aus, dass die Nachverdichtung erhöhte Folgekosten für die Waldpflege nach sich ziehen werde.

Prüfung:

Waldflächen haben aufgrund ihrer Bedeutung für die Umwelt, für das Landschaftsbild sowie für die Erholung der Bevölkerung ein überregionales Gewicht. Sie dienen den Interessen der Allgemeinheit. Es besteht daher keine Verbindung zwischen Nachverdichtungspotenzialen in unmittelbarer Waldnähe und erhöhten Folgekosten für die Waldpflege.

Darüber hinaus ist eine Nachverdichtung bereits auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes realisierbar. Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes IX-187 lösen kein erhebliches Nachverdichtungspotenzial aus.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Das Forstamt bittet, die Ulmen aus der Pflanzliste zu streichen. Aufgrund der Problematik des Ulmensterbens und der Unsicherheit, woher der einzelne Eigentümer sein Pflanzmaterial bezieht, bestehe ein zusätzliches Gefährdungspotenzial für die Ulmen, die im Wald bisher überlebt hätten.

Prüfung:

Dem Hinweis wird gefolgt. Die Feldulmen werden aus der Pflanzliste 1, die der Begründung als Anhang beigefügt ist, gestrichen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Bezirksamt Zehlendorf, Stadtplanungsamt

Anregung:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Straßenbegrenzungslinien an der Bezirksgrenze nicht an die im Bebauungsplan X-97 festgesetzten anschließen. Es werden zwei Möglichkeiten zur Lösung des Problems vorgeschlagen.

Prüfung:

Der zweiten vorgeschlagenen Variante wird gefolgt. Demnach wird die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien im Bebauungsplan IX-187 beibehalten. Die dann nicht über den Bebauungsplan X-97 festgesetzten offenen 5-Meter-Bereiche auf

Zehlendorfer Gebiet werden über eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan IX-187 geschlossen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

In den Bebauungsplan wird folgende textliche Festsetzung neu aufgenommen:
„Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten E und F, G und H, I und K, L und M sowie N und O ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.“

Anregung:

Auf die Erforderlichkeit eines Leitungsrechts innerhalb der Grünanlage entlang der Clayallee wird hingewiesen.

Prüfung:

Gemäß Schreiben der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen vom 11. Januar 1996 kann in der Regel auf eine Festsetzung von Leitungsrechten innerhalb öffentlicher Grünflächen verzichtet werden, da sich die Grundstücke im Eigentum des Landes Berlin befinden.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

8 Änderungs- und Offenlegungsbeschluss

Das Bezirksamt Wilmersdorf hat in seiner 34. Sitzung am 24. September 1996 mit Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 56 die Änderung des Bebauungsplanes IX-187 nach Vorliegen des Ergebnisses der Trägerbeteiligung und aufgrund einer inhaltlichen Überarbeitung beschlossen (Reg. Nr. 2068 B).

Mit gleicher Vorlage beschloss das Bezirksamt den Bebauungsplan IX-187 auf Grundlage der Reg. Nr. 2068 B öffentlich auszulegen.

9 Vorlage zur Kenntnisnahme für die Bezirksverordnetenversammlung

Die Bezirksverordnetenversammlung Wilmersdorf von Berlin wurde mit der Drucksache Nr. 198 (Vorlage zur Kenntnisnahme) vom 12. November 1996 über den Bezirksamtsbeschluss vom 26. September 1996 informiert.

10 Information der Senatsverwaltungen

Mit Schreiben vom 10. Oktober 1996 wurde die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr über den Bezirksamtsbeschluss vom 26. September 1996 unterrichtet.

Mit Schreiben der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr – Abt. II E – vom 15. Oktober 1996 sowie vom 4. November 1996 wurde das Bebauungsplanverfahren IX-187 als ein Verfahren nach § 4 a AGBauGB eingestuft, da Belange von gesamtstädtischer Bedeutung berührt sind. Diese Einstufung erfolgte, weil die Clayallee im Flächennutzungsplan als übergeordnete Hauptverkehrsstraße

dargestellt ist und weil sich im Bereich des Bebauungsplans bundeseigene Liegenschaften befinden, auf denen Wohnungsbau für Bundesbedienstete vorgesehen war.

11 Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

11.1 Art und Weise der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 16. Dezember 1996 bis zum 24. Januar 1997 statt.

Betroffene und interessierte Bürger konnten sich Montag bis Freitag von 8:30 Uhr bis 15.00 Uhr und Donnerstag bis 18:00 Uhr in den Räumen des Stadtplanungsamtes informieren lassen und Anregungen vorbringen. Telefonisch und nach telefonischer Vereinbarung bestand auch die Möglichkeit, außerhalb dieser Zeiten Auskünfte zu erhalten.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist am 6. Dezember 1996 im Amtsblatt für Berlin Nr. 62 auf S. 4299 erfolgt. Auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes IX-187 wurde hingewiesen durch

- Aushänge im Rathaus,
- Ankündigung im Landespressdienst und
- in der Tagespresse mit amtlicher Anzeige vom 13. Dezember 1996.

Die Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wurden über die öffentliche Auslegung mit Schreiben vom 9. Dezember 1996 benachrichtigt.

Während der öffentlichen Auslegung kamen 34 Besucher ins Stadtplanungsamt und ließen sich informieren. 25 Bürger und Träger öffentlicher Belange trugen sich in die ausliegenden Listen ein. Die in der Spalte Anregungen/Bedenken vorgebrachten Äußerungen wurden teilweise durch schriftliche Äußerungen konkretisiert und gingen in die Auswertung ein. Die Oberfinanzdirektion hat in einem Gesprächstermin am 14. Februar 1997 auf die Äußerung von Bedenken und Anregungen formal verzichtet.

Schriftlich gingen 103 Schreiben ein, davon zwei von Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind. Obwohl eine Vielzahl dieser Schreiben nach Ablauf des für die öffentliche Auslegung vorgesehenen Zeitraums eingingen, gingen alle Schreiben in die Auswertung ein. Viele der eingegangenen Schreiben waren gleichlautend. Einige Anwohner haben sich mehrfach – sowohl mit Einzel- als auch mit Sammelbriefen – beteiligt. In die Auswertung gingen 37 eigenständige Schreiben ein, davon stammten zwei von Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind.

11.2 Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Art der Nutzung

Anregung:

Die beabsichtigte Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets anstelle des festgesetzten reinen Wohngebietes wird von mehreren Bürgern abgelehnt, auch unter Bezug auf die Eigenart der näheren Umgebung. Ein Bürger führt aus, dass ein

Vergleich mit der Bebauung des Ortsteils Grunewald hinsichtlich der festzusetzenden Art der Nutzung unzulässig sei. Beim Waldtierviertel handele es sich um ein reines Wohngebiet, in dem es keine Gaststätten, Handwerker und Freiberufliche gebe. Diese Nutzungsartfestsetzungen würden den Charakter der Siedlung ändern. Die Umwandlung sei weder aus Gemeinnutzforderungen noch wegen der Wohnraumknappheit noch aus sonstigen Gründen gerechtfertigt.

Eine Gewerbeansiedlung zur Versorgung der Bevölkerung des Gebietes sei nicht notwendig, da ein kleiner Fußweg in Richtung Roseneck für alle Anwohner zumutbar sei. Es wird daher gefordert, das reine Wohngebiet beizubehalten.

Prüfung:

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-187 in seiner baulichen und Nutzungs-Struktur vergleichbar mit den Geltungsbereichen der Bebauungspläne IX-193 bis 196 und insbesondere IX-197 ist – vor allem soweit der Baunutzungsplan in diesen Bereichen ebenfalls reines Wohngebiet vorsah –, erfolgt eine Gleichbehandlung in der Auswahl der Nutzungsarten. Damit wird erreicht, dass im Ortsteil Grunewald und in Teilen von Schmargendorf ein für alle Bürger transparentes und nachvollziehbares Planungsrecht zur Anwendung kommt, die Gebietsversorgung sichergestellt ist und die Wohnnutzung gestärkt wird durch die differenzierte Festsetzung der Nutzungen.

Die Vorschriften über die zulässige Nutzungen haben im reinen Wohngebiet – wie im allgemeinen Wohngebiet auch – nachbarschützenden Charakter. Kriterien für die Beurteilung, ob Belästigungen aus der Umgebung hingenommen werden müssen, bilden die jeweiligen Baugebiete. Aufgrund der das Wohnen ergänzenden Nutzungsarten genießt das allgemeine Wohngebiet einen, allerdings nur geringfügig, geringeren Schutz gegen Störungen und Belästigungen als das reine Wohngebiet. Die Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des Eigentums (durch einen Bebauungsplan) ist als Sozialbindung nur im Hinblick auf die entsprechende Einschränkung auch bei den Nachbargrundstücken gerechtfertigt. Ein Eigentümer kann aber nicht verlangen, dass eine Baugebietsfestsetzungen keinen Änderungen unterliegen darf. Dies bedeutet, dass bei der Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans sorgfältig zu prüfen ist, ob diese Baugebietsausweisung obsolet geworden ist, weil sich die tatsächliche Grundstücksnutzung zu einem allgemeinen Wohngebiet gewandelt hat. Tatsächlich hat sich der Charakter des Waldtierviertels durch ungenehmigte Nutzungsänderungen bereits verändert.

Die Entscheidung für die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets ist im Übrigen aus den in Kapitel II.4.1 genannten Gründen abwägungsgerecht.

Von Seiten der Anwohner wird auch verkannt, dass die Festsetzung eines reinen Wohngebietes nach § 3 BauNVO andere Festsetzungen mit sich bringt, als die derzeitige Ausweisung in Verbindung mit der BauO Bln 58.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Mit der geplanten Umwandlung in allgemeines Wohngebiet dränge sich der Gedanke auf, dass das „große Geld“ zu Lasten der zwangsläufig eintretenden Wertminderung der vorhandenen Gebäude gemacht werden solle.

Prüfung:

Die Argumentation des Bürgers ist widersprüchlich. Festzustellen bleibt lediglich, dass eine Wertminderung der Grundstücke mit der WA-Festsetzung nicht verbunden ist. Sofern mit „Wertminderung“ eine Einbuße an Wohnqualität gemeint sein sollte, sei darauf hingewiesen, dass mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes keine unzumutbaren Beeinträchtigungen und Belästigungen verbunden sind.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Ein Bürger bezweifelt, dass in einem zukünftig dicht bevölkerten Wohngebiet der Druck zur Errichtung von Gewerbebetrieben schwächer werden wird. Insofern wird die Aussage im Faltblatt „Bauen und Wohnen im Grunewald“ bezweifelt, dass durch den Bebauungsplan der gewerbliche Umnutzungsdruck durch Stärkung des Wohngebietscharakters abgeschwächt werde.

Prüfung:

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird nicht aufgrund der erwarteten (und auch schon bisher zulässigen) baulichen Verdichtung erforderlich. Im Übrigen ermöglicht die vorgenommene horizontale und vertikale Gliederung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (vgl. Kap. II.4.1.1) weit reichende planungsrechtliche Einflussmöglichkeiten bei der Beurteilung von Nicht-Wohnnutzungen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Maß der Nutzung

Anregung:

Unter Bezugnahme auf die ortstypische Bebauung des Waldtierviertels wird gefordert, dass die bisherige bauliche Dichte erhalten bleiben soll. Aus den geplanten Festsetzungen würde nur die Bundesvermögensverwaltung, nicht aber die Anwohner Nutzen ziehen.

Prüfung:

Eine Untersuchung auf Grundlage der Grundstücksdatenbank hat ergeben, dass sich die GFZ-Bestandswerte auf den Grundstücken zwischen den Werten 0,10 und 0,66 bewegen. Aus diesen sehr heterogenen GFZ-Bestandswerten lässt sich keine besondere Eigenart des Gebietes ableiten.

Die Festsetzung einer GFZ von 0,4 wird entsprechend der Festsetzung des Baunutzungsplans übernommen und ist städtebaulich begründet (vgl. Kap. II.4.2). Dieser Wert kann auf allen Grundstücken in Anspruch genommen werden, so dass keine Bevorzugung der bundeseigenen gegenüber den privaten Grundstücken gegeben ist.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

Anregung:

Mehrere Bürger wenden sich gegen eine Nachverdichtung des Viertels. Unter Bezug auf die besondere Eigenart des Gebietes wird gefordert, keine GFZ-Überschreitungen mehr zuzulassen. Es wird beanstandet, dass es keinen Grund dafür gebe, warum eine ausnahmsweise Überschreitung der GFZ von 0,4 zugelassen werden soll.

Prüfung:

Bereits auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts ergibt sich ein erhebliches Nachverdichtungspotenzial. Über den Bebauungsplan IX-187 wird zusätzlich zum geltenden Planungsrecht lediglich die Möglichkeit für einen Ausbau von Nichtvollgeschossen geschaffen, die bei der Berechnung der GFZ gesondert betrachtet werden.

Charakteristisches Merkmal der Bebauung in den Siedlungsbereichen mit offener Baustruktur ist das Vorhandensein von ortsbildprägenden Dachformen. Der Bebauungsplan kann die Ausprägung der Dachformen nicht festsetzen. Um einen Anreiz zu schaffen, dass Gebäude mit einem ortstypischen Dach entstehen, ermöglicht er aber die Nutzung der Dächer für Aufenthaltsräume, ohne dass dies in die GFZ-Berechnung eingeht. Entsprechend der erwünschten Struktur der Baukörper sind dabei auch Staffelgeschosse zulässig.

Gleichzeitig trifft der Bebauungsplan eine Regelung, wonach die GFZ-Überschreitung nur ausnahmsweise zulässig ist und auf ein Höchstmaß begrenzt wird. Im Zusammenspiel mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe sollen dadurch negative Auswirkungen auf das Ortsbild (z.B. mehrere Ebenen im Dach, die sich negativ auf die Gebäudeproportion auswirken können) vermieden und der Struktur nicht angepasster baulicher Dichten entgegengewirkt werden.

Ursprünglich war vorgesehen, im Bebauungsplan IX-187 eine GFZ von 0,4 zzgl. einem GFZ-Anteil in Nichtvollgeschossen von bis zu 0,2 zuzulassen. Diese Werte entsprachen der bis dahin üblichen Genehmigungspraxis.

Am 9. September 1997 beschloss das Bezirksamt die Herabsetzung des GFZ-Anteils in Nichtvollgeschossen auf 0,1, d.h. die ausnahmsweise mögliche Überschreitung der GFZ von 0,4 wurde auf 25 vom Hundert begrenzt. Grund dafür waren Erkenntnisse aus der Bearbeitung von Bauanträgen. Um den ausnahmsweise zulässigen GFZ-Anteil von 0,2 in Nichtvollgeschossen auszuschöpfen, wurden bei Neubauten Nutzungen im Souterrain/Sockelgeschoss untergebracht, die z.B. Abgrabungen in großem Umfang zur Folge hatten; Dächer bekamen zwei Ebenen unter Einhaltung aller Bebauungsplanvorgaben. Solche Bauten entsprechen nicht den städtebaulichen Vorstellungen für diesen Bereich, weswegen eine Überprüfung des GFZ-Anteils in Nichtvollgeschossen erforderlich wurde (vgl. Kap. II.4.2.1).

Somit wurde den Anregungen der Bürger teilweise entsprochen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Die textliche Festsetzung Nr. 7 (jetzt 6) wurde so geändert, dass die zulässige Geschossflächenzahl nur noch um bis zu 25 vom Hundert überschritten werden darf, und zwar nur durch Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen. Ergänzt wird, dass dabei auch die zu den Nichtvollgeschossen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände mitzurechnen sind.

Anregung:

GRZ- und GFZ-Überschreitungen durch Wintergärten, Loggien und Tiefgaragen sollten nicht zugelassen werden.

Durch die Möglichkeit der Erhöhung der GFZ auf bis zu 0,44 durch Garagen und Nebenanlagen, wenn sie unter der Geländeoberfläche liegen, widerspreche der Bebauungsplan dem FNP, der das Gebiet als Wohnbaufläche W 4 mit landschaftlicher Prägung darstellt, so dass eine Obergrenze von 0,4 für die GFZ eingehalten werden müsse.

Prüfung:

Der Bebauungsplan IX-187 sieht für Wintergärten und Loggien keine speziellen Festsetzungen vor. Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich keine von § 19 Abs. 4 und § 20 Abs. 4 BauNVO abweichenden Regelungen.

Bis zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung enthielt der Bebauungsplan eine textliche Festsetzung, wonach bei Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage ein Bonus von 10 % auf die zulässige GFZ gewährt werden sollte. Nachdem mit der Novellierung der Bauordnung die Verpflichtung zum Bau von Stellplätzen entfallen war, hat diese Festsetzung, die sich auf „notwendige“ Stellplätze bezog, ihre gesetzliche Grundlage verloren. Die Privilegierung der Tiefgaragen entfiel daher. Die Anregung der Bürger hatte sich durch Verwaltungshandeln erübrigt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Die textliche Festsetzung Nr. 6 entfiel ersatzlos.

Anregung:

Ein Ausbau des Dachraumes solle möglich sein. Staffelgeschosse sollten maximal 2/3 der Grundfläche der Vollgeschosse haben dürfen.

Prüfung:

Der Bürger nimmt Bezug auf die zum Zeitpunkt öffentlichen Auslegung im Bebauungsplan enthaltene textliche Festsetzung Nr. 8, wonach zusätzlich zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss, das die Kriterien eines zurückgesetzten Staffelgeschosses erfüllt, zugelassen werden können sollte. Der neu gefasste § 2 Abs. 4 BauO Bln regelt die Gleichsetzung von Dachräumen und Staffelgeschossen als Nichtvollgeschosse. Die Privilegierung eines Staffelgeschosses, das auf der Basis der bis dahin gültigen Bauordnung ein Vollgeschoss darstellte, konnte somit im Bebauungsplan gestrichen werden. Die Hinweise des Bürgers sind mittlerweile bauordnungsrechtlich in § 2 Abs. 4 BauO Bln geregelt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Die textliche Festsetzung Nr. 8 sowie auf sie Bezug nehmende Bestandteile in anderen textlichen Festsetzungen entfielen.

Anregung:

Das Waldbaumsiedlungsgebiet sei durch seine Nähe zum Grunewald ein sehr sensibles Gebiet gegenüber baulichen Eingriffen. Im Flächennutzungsplan sei es als Wohnbaufläche W 4 mit landschaftlicher Prägung dargestellt, so dass eine Nutzungsbeschränkung zum Schutz der Natur vorliege. Daraus resultiere, dass als Höchstmaß für die GFZ einschließlich der Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze eine Obergrenze von 0,4 einzuhalten sei.

Prüfung:

Die Bürger gehen von falschen Voraussetzungen aus, wenn sie argumentieren, dass Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze auf die zulässige GFZ anzurechnen seien. Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO sind sie nur auf die GRZ anzurechnen. Hinsichtlich der GRZ sieht der FNP vor, dass in den Bebauungsplänen in Wohnbauflächen W 4 mit landschaftlicher Prägung höchstens eine GRZ von 0,2 festgesetzt werden soll, wobei die Überschreitungsmöglichkeiten restriktiv gehandhabt werden sollen. Der Bebauungsplan IX-187 setzt eine GRZ von 0,2 fest und übernimmt im Übrigen die gesetzlichen Regelungen des § 19 Abs. 4 BauGB. Da weitere Überschreitungsmöglichkeiten nicht festgesetzt werden, ist der Bebauungsplan insoweit aus dem FNP entwickelt.

In Bezug auf die Überschreitungsmöglichkeiten bei der GFZ sind die „Gemeinsamen Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplanes Berlin (RL-FNP)“ zu beachten. Demnach sollen in Wohnbauflächen W 4 in der verbindlichen Bauleitplanung Regelungen zur Anrechnung von Nichtvollgeschossen auf die Geschossfläche getroffen werden. Dabei ist die Überschreitung der GFZ zulässig, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Eines Erfordernisses bedarf es nicht. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind mit den Bebauungsplanfestsetzungen gewahrt. Es ist eine ausreichende verkehrliche Erschließung vorhanden und öffentliche Belange stehen dem geplanten Nutzungsmaß (GFZ) nicht entgegen. Gemäß der bundesrechtlichen Vorschrift des § 20 Abs.1 und 3 BauNVO würden die Flächen in Nichtvollgeschossen solange ohne besondere Begrenzung im Bebauungsplan nicht auf die GFZ angerechnet werden, wie dies die Vollgeschossbestimmung des § 2 Abs. 4 BauO Bln zulässt. Durch die textliche Festsetzung, dass die zulässige GFZ ausnahmsweise um maximal 25 v.H. durch Flächen in Nichtvollgeschossen überschritten werden darf, ist mit dem Bebauungsplan IX-187 somit eine Begrenzung der Dichtemaße verbunden.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Eine zusätzliche Versiegelung wird unter Bezugnahme auf die Darstellungen des Landschafts- und Artenschutzprogramms abgelehnt.

Prüfung:

Der Bebauungsplan IX-187 übernimmt die nach geltendem Planungsrecht zulässige GRZ von 0,2 und setzt diese fest. Insofern ist mit ihm keine höhere Versiegelung verbunden als nach geltendem Planungsrecht.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Bauweise/GebäuelängeAnregung:

Ein Bürger schlägt vor, dass die Gebäude nicht breiter als 13 m sein dürfen. Mehrere Bürger betonen, dass eine Frontlänge von 20 m nicht in die Landhaussiedlung passe.

Prüfung:

Die Festsetzung einer Gebäuelänge von max. 13 m würde mit sich bringen, dass die Straßenfrontlängen der Baukörper gering sind. Bei einer Gebäudetiefe von 20 bzw. 25 m könnte die GFZ von 0,4 innerhalb der Baufenster nicht erreicht werden. Damit diese GFZ dennoch erreicht werden kann, müsste die Baufensterfestsetzung so erweitert werden, dass Gebäude in zweiter Reihe ermöglicht würden. Da dies jedoch städtebaulich unerwünscht ist, wurde in der Abwägung der Beibehaltung der Festsetzung einer Gebäuelänge von 20 m der Vorrang gegeben (vgl. auch Kapitel II.4.3.5). Es handelt sich hierbei um Maximalwerte, die unterschritten werden können. Die bauordnungsrechtlichen Abstandflächen müssen eingehalten werden. Dieser Festsetzungsinhalt wurde auch mit Bezirksamtsbeschluss vom 9. September 1997 bestätigt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Ein anderer Bürger regt an, dass die maximale Gebäudebreite 30 m bei Doppelhäusern und 20 m bei Einzelhäusern betragen solle.

Prüfung:

Der Vorschlag würde zu einer uneinheitlichen Gebäuelängenfestsetzung führen, die nicht aus der Gebäudetypik der Ortsteile Grunewald und Schmargendorf und auch nicht des Waldtierviertels abgeleitet werden kann. Eine Splittung der Gebäuelängenfestsetzung ist auch städtebaulich unerwünscht, speziell eine Vergrößerung der Gebäuelänge auf 30 m, denn dadurch würde die Sichtbarkeit und Wirksamkeit des privaten Grüns vom Straßenraum aus eingeschränkt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Die Gebäuelänge von 20 m wird von einem Bürger abgelehnt, da diese wesentlich überdimensioniert sei. Die Wohnqualität würde hierdurch entscheidend gemindert, der Wert der Grundstücke sinken.

Prüfung:

Eine Wertminderung der Grundstücke ist mit der Gebäuelängenfestsetzung nicht verbunden. Nach dem geltenden Planungsrecht sind gemäß § 8 Nr. 14 BauO Bln 58 Gebäuelängen von bis zu 50 m zulässig. Selbst die Baubeschränkungen in § 8 der

Kaufverträge des Preußischen Fiskus ermöglichten eine Frontlänge von 30 m. Durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans wird die zulässige Gebäudelänge gegenüber den bisherigen verbindlichen Regelungen somit verringert.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Zahl der Vollgeschosse/Gebäudehöhe

Anregung:

Unter Bezug auf die Eigenart des Gebiets wird gefordert, dass kein Haus mehr als zwei Geschosse haben soll. Die geplante massive Bebauung nach dem Vorbild des Ortsteiles Grunewald zerstöre den Charakter der Landhaussiedlung. Nach dem geltenden Baunutzungsplan seien drei Vollgeschosse nur ausnahmsweise zulässig; es wird abgelehnt, dass die Ausnahme zur Regel gemacht werden soll. Mehrere Bürger schlagen vor, entweder zwei Vollgeschosse mit Flachdach festzusetzen oder ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dach. Von einigen Bürgern werden zwei Vollgeschosse plus Dach als gerade noch erträglich angesehen. Ein Bürger fordert, dass nur Ein- und Mehrfamilienhäuser mit höchstens zwei Vollgeschossen und einem einfachen Dach oder mit Flachdach, Bungalows und Garagen mit der Gebäudehöhe von 10 m zugelassen werden. Ein anderer Bürger regt an, zwei Vollgeschosse festzusetzen und einen Ausbau des Dachraums zuzulassen, dabei sollte die maximale Gebäudehöhe (Oberkante Staffelgeschoss oder Oberkante First) auf 10 m begrenzt werden. Weitere Bürger schlagen die Begrenzung der Traufhöhe auf 6 m und der Firsthöhe auf 10 m vor. Es wird die Forderung erhoben, dass die besondere Eigenart des Gebietes erhalten werden solle, das fast ausschließlich einstöckig und im allgemeinen bescheiden bebaut wurde.

Prüfung:

Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung war die Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 13 m auf allen Grundstücken im Geltungsbereich vorgesehen. Dieser Festsetzungsinhalt wurde mit den Vorschlägen der Bürger abgewogen. Im Ergebnis wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe teilräumlich differenziert festgesetzt. Die städtebaulichen Gründe, die zu diesem Ergebnis führten, sind in Kapitel II.4.3.3 und II.4.3.4 dargelegt.

Den Anregungen der Bürger wurde insofern zu einem großen Teil gefolgt. Nicht gefolgt wurde der Anregung, nur ein Vollgeschoss zuzulassen. Mit einer solchen Festsetzung wäre unter Wahrung der nach geltendem Planungsrecht zulässigen GFZ von 0,4 eine Erweiterung der GRZ verbunden. Diese Festsetzungsalternative wurde daher insbesondere aus Gründen des Bodenschutzes verworfen. Auch dem Vorschlag, die Gebäudehöhe auf 10 m zu begrenzen, wurde nicht gefolgt, da diese Begrenzung als zu restriktiv angesehen wird.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Für das Gelände zwischen Rehkitzsteig, Luchsweg, Bibersteig und Goldfinkweg sowie für die Grundstücke Rehkitzsteig 4, 4A-E, 6/8A, 10, Bibersteig 3/13, Luchsweg 26, 26A-B und Goldfinkweg 12/44 werden zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die textliche Festsetzung Nr. 10 (jetzt 8) wurde um den Passus ergänzt,

dass die Gebäudehöhe baulicher Anlagen bei zwei zulässigen Vollgeschossen 10,5 m nicht überschreiten darf.

Anregung:

Die geplanten Baumassen, insbesondere die beabsichtigte Höhenentwicklung wird auch unter Bezugnahme auf die Bebauung Bibersteig 9/11 abgelehnt. Befürchtet werden weitere ähnliche Bauten, die sich nicht in die vorhandene Bebauung einfügen.

Prüfung:

Das Gebäude Bibersteig 9/11 weist eine Höhe von rund 16 m auf. Die beabsichtigten Bebauungsplanfestsetzungen bleiben weit unter dieser Höhe zurück.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Eine Firsthöhe von 13 m wird von mehreren Bürgern abgelehnt, da diese überdimensioniert sei. Die Wohnqualität der Anwohner würde hierdurch gemindert, dies sei mit einer Wertminderung aller Grundstücke verbunden. Da die Höhe der Bauten die Bäume größtenteils überragen werde, führe die vorgegebene Größe der Gebäude auch zu einer Änderung des lokalen Klimas.

Prüfung:

Die zulässige Gebäudehöhe nach § 8 Nr. 14 BauO Bln 58 beträgt 9,20 m zzgl. eines nicht in der Höhenentwicklung begrenzten Dachgeschosses. Auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes können somit Gebäudehöhen entstehen, die über den im Bebauungsplan festzusetzenden Gebäudehöhen (max. 13,0 m) liegen. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes IX-187 ergeben sich also keine Gebäudehöhen, die durch das bisher geltende Planungsrecht nicht ohnehin zulässig wären. Der Bebauungsplan IX-187 nimmt eine Begrenzung von Gebäudehöhen vor. Eine Minderung der Wohnqualität und eine Wertminderung der Grundstücke ist insofern mit dem Bebauungsplan IX-187 nicht verbunden.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Mehrere Bürger befürchten, dass Gebäude mit drei Vollgeschossen zuzüglich Dach zu Verschattungen auf den Nachbargrundstücken führen würden. Die Firsthöhe von 13 m sowie die beabsichtigten Gebäudelängen und Bebauungstiefen werden abgelehnt, die Bewohner müssten dadurch einen Teil ihrer Freizeitqualität einbüßen.

Prüfung:

Die Freizeitaktivitäten konzentrieren sich auf die zum eigenen Grundstück gehörenden Freiflächen, die öffentlichen Grünflächen und den Forst Grunewald. Diese Flächen werden durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans IX-187 nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt oder verschattet, da die bauordnungsrechtlichen Abstandflächen zu den Nachbargrundstücken eingehalten

werden müssen. Die Baufenster werden so festgesetzt, dass Gebäude mit einer Orientierung nach Süden entstehen können, so dass eine volle Nutzbarkeit der Freiflächen gegeben ist.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Ein Bürger wendet sich gegen die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere gegen die Gebäudehöhe. Sie bedeuteten eine Vernichtung der zumeist nach dem letzten Krieg entstandenen Landhaussiedlung, was einen rechtswidrigen Eingriff in ein in Jahrzehnten gewachsenes und bewusst niedrig gestaltetes Wohngebiet bedeute, in dem allen Bauherren strenge Auflagen hinsichtlich Haushöhe und -breite, Hausabstände und sogar Zaunhöhe vorgeschrieben gewesen seien. Mehrere Bürger stellen die Forderung nach Vertrauens- und Bestandsschutz.

Prüfung:

Die Bürger beziehen sich bei der Forderung nach Vertrauens- und Bestandsschutz auf die in § 8 des Kaufvertrages enthaltenen Baubeschränkungen. Hierbei handelt es sich um eine Baubeschränkung, die zwar im öffentlichen Interesse, jedoch mit den Mitteln des Privatrechts verwirklicht wurde. Als öffentlich-rechtlich verbindliche bauleitplanerische Festsetzung gilt der Baunutzungsplan i.V. mit den städtebaulichen Vorschriften der BauO Bln 58, auf dessen Grundlage Baugenehmigungen ausgesprochen werden. Nach diesem geltenden Planungsrecht sind drei Vollgeschosse im Wege einer Ausnahme gemäß § 7 Nr. 14 BauO Bln 58 zulässig, auch die zur Festsetzung beabsichtigten Gebäudehöhen sind nach geltendem Planungsrecht erreichbar. Der Forderung der Bürger wird daher nicht gefolgt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Der Bebauungsplan widerspreche dem FNP, da die im FNP angegebene Geschosshöhe im Bebauungsplan bis auf drei Geschosse plus Dach- oder Staffelgeschoss erweitert werde. Es wird angeregt, die Geschosshöhe auf die im FNP geforderten zwei Geschosse zu reduzieren, um die Wohnqualität und das Stadtbild zu erhalten.

Prüfung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-187 ist im FNP als Wohnbaufläche W 4 mit landschaftlicher Prägung mit einer GFZ bis 0,4 dargestellt. Im Erläuterungsbericht zum FNP werden die Strukturmerkmale der Wohnbauflächen beschrieben. Für die Wohnbaufläche W 4 sind dabei „überwiegend Einzel- und Doppelhäuser“ und „ein bis zwei Geschosse“ genannt. Dabei handelt es sich aber nur um eine generalisierte Beschreibung, aus der sich nicht ableiten lässt, dass nur maximal zwei Vollgeschosse zur Festsetzung kommen dürfen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Durch die Erhöhung der Gebäude entspreche der Charakter des Gebietes im Falle einer Umsetzung nicht mehr dem eines Waldbaumsiedlungsgebietes. Auch sei der Übergang vom Grunewald zur Stadt nicht mehr gegeben. Die wichtige Funktion des Gebietes als klimatisches Ausgleichspotenzial werde gestört. Durch die zunehmende Verdichtung der Innenstädte nehme der Luftaustausch mit dem Umland einen hohen Stellenwert ein. Gerade diese Gebiet sei aufgrund seiner Verbindungsfunktion zum Grunewald sehr empfindlich für Nutzungsintensivierungen. Die geplanten 3- bis 4-geschossigen Häuser hätte hier eine erhebliche Barrierewirkung, so dass das Gebiet trotz vorgesehener Durchgrünung nicht mehr seiner Zweckbestimmung entsprechen würde. Die Geschosszahl solle auf zwei Geschosse begrenzt werden.

Prüfung:

Die Festsetzung von drei Vollgeschossen zielt darauf ab, den Versiegelungsgrad zu verringern. Durch die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse von zwei auf drei steht der Waldbaumsiedlungscharakter, der sich aus dem vorhandenen Waldbaumbestand ableitet, nicht in Frage (vgl. auch Kap. II.4.3.3.). Der Waldbaumbestand wird im Übrigen durch textliche Festsetzung gesichert.

Die zulässige Gebäudehöhe für bauliche Anlagen mit zwei Vollgeschossen wird auf 10,5 m festgesetzt. Die sich aus der Gebäudehöhenfestsetzung ergebende Differenz von 2,5 m ist im Hinblick auf die angesprochene Funktion des Gebietes als klimatisches Ausgleichspotenzial von zu vernachlässigender Bedeutung. Aus dieser Höhendifferenz kann nicht abgeleitet werden, dass Gebäude mit 13 m Höhe eine Barrierewirkung für den Luftaustausch mit dem Umland entfalten können. Die Festsetzungen ermöglichen auch keine Gebäude, deren Höhe über die bestehenden Baukörper an der Waldmeisterstraße und der Ostseite der Clayallee oder über die in den Bebauungsplänen IX-196 und IX-197 zulässigen Höhen hinausgehen würden.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

BebauungstiefeAnregung:

Die Bebauungstiefe von 20 m wird von mehreren Bürgern abgelehnt, da sie nicht in die Landhaussiedlung passe. Sie solle wie bisher erhalten bleiben.

Prüfung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beurteilt sich die Baukörperstellung bzw. Bebauungstiefe aufgrund des Fehlens von förmlich festgestellten Baufluchtlinien bisher nach § 34 BauGB. Die vorhandene Bebauung erreicht mehrfach Baukörpertiefen von mehr als 16 m, auf einzelnen Grundstücken (z.B. Frischlingsteig 11/13, Goldfinkweg 42/44, Pücklerstraße 39) Tiefen von über 20 m. Eine Bebauungstiefe von 20 m ist in der offenen Bauweise als üblich anzusehen und gemäß § 8 Nr. 1 BauO Bln bei Vorhandensein von ff. Baufluchtlinien die zulässige Bebauungstiefe. Dieses Maß soll daher in den Bebauungsplan übernommen werden.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Die Gebäudetiefe von 20 m wird abgelehnt, da sie wesentlich überdimensioniert sei. Die Wohnqualität und der Wert der Grundstücke würden hierdurch gemindert. Ein Bürger regt an, die Gebäudetiefe innerhalb der 20,0 bzw. 25,0 m tiefen Baufenster auf 16,0 m zu begrenzen.

Prüfung:

Da bei den Bauvorhaben die bauordnungsrechtlichen Abstandflächen eingehalten werden müssen, ist mit der geplanten Gebäudetiefe keine unzumutbare Beeinträchtigung für die Nachbargrundstücke verbunden.

Eine Begrenzung der Bebauungstiefe auf 16 m würde die möglichen Bebauungsvarianten zu stark einschränken. Zudem wäre dann auf einzelnen Grundstücken die GFZ von 0,4 nicht erreichbar.

Städtebauliches Ziel ist es, Baukörperabmessungen von maximal 20 m x 20 m zu ermöglichen (vgl. Kapitel 4.3). Damit jedoch in den Bereichen mit 25,0 m tiefen Baufenstern keine Baukörper mit einer Tiefe von mehr als 20,0 m entstehen können, wurde eine textliche Festsetzung neu in den Bebauungsplan aufgenommen. Für die Grundstücke Luchsweg 25 und 27 wurde dabei aus den in Kapitel 4.3.1 genannten Gründen eine Sonderregelung getroffen, die im Laufe des Verfahrens auf weitere Grundstücke ausgedehnt wurde.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

In den Bebauungsplan wurde die folgende textliche Festsetzung aufgenommen :
„Oberirdische bauliche Anlagen im allgemeinen Wohngebiet sind bis zu einer Gebäudetiefe von maximal 20,0 m Gesamtmaß zulässig. Dies gilt nicht für die Grundstücke Luchsweg 25 und 27; dort sind bauliche Anlagen bis zu einem Gesamtmaß von 25,0 m zulässig.“

Verkehrliche Auswirkungen

Anregung:

Bei vollständiger Ausnutzung der Bebauungsplanfestsetzungen ergäbe sich eine erhebliche Verkehrszunahme durch Kraftfahrzeuge. In der unmittelbaren Umgebung sei keine öffentliche Verkehrsanbindung vorhanden. Da die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten etwa 1 km entfernt seien, entstehe zusätzlicher Verkehr. Damit verbunden sei eine erhöhte Lärmbelastung. Bei einer Straßenbreite von 5,50 m sei ein normaler Verkehrsablauf nicht mehr gewährleistet, zumal bei den künftig zulässigen Gewerbebetrieben mit einem vermehrten Einsatz von Lkws und Transportern zu rechnen sei.

Prüfung:

Das bezirkliche Tiefbauamt hat die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen bei einer Bebauung des Waldtierviertels entsprechend den beabsichtigten Festsetzungen überschlägig ermittelt. Demnach werden die Verkehrsmengen insbesondere in der Pücklerstraße, im Golfinkweg, im Luchsweg und im Dünkelbergsteig zunehmen. Das zulässige Verkehrsaufkommen entsprechend den

Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 95/96) wird aber bei weitem nicht erreicht werden, so dass nicht mit Stauerscheinungen innerhalb des Quartiers zu rechnen ist. Ob im Dünkelbergsteig bzw. in der Pücklerstraße Rückstau an den Einmündungen in die Clayallee entsteht, kann abschließend nicht beurteilt werden. Da jedoch durch die Lichtzeichenregelung des Hohenzollerndamms/Clayallee Zeitlücken auftreten, dürfte ein geregelter Abfluss an den beiden Kreuzungen gewährleistet sein. Die übrigen Querstraßen werden als unproblematisch eingestuft.

Mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen ist eine Erhöhung des Verkehrslärms verbunden. Diese ist jedoch nicht unzumutbar, sondern liegt im Bereich der in den Siedlungsgebieten mit offener Baustruktur üblichen und damit von den Anwohnern hinzunehmenden Werte.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Auch für den ruhenden Verkehr seien die Straßen nicht ausreichend dimensioniert. Es wird befürchtet, dass die Pkw auf der Straße abgestellt werden, was eine Blockierung der Rettungswege zur Folge hätte.

Prüfung:

Es kann davon ausgegangen werden, dass alle den Wohnungen zugeordneten Fahrzeuge auf den Grundstücken abgestellt werden. Sollte der fließende Verkehr durch den ruhenden Verkehr auf den Straßen zu stark beeinträchtigt werden, wäre die abschnittsweise Anordnung von Halteverbieten bzw. von Einbahnstraßen (nur in den Verbindungsstraßen zwischen Luchsweg und Goldfinkweg) zu prüfen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Ebenerdige Stellplätze sollten nicht zulässig sein.

Prüfung:

Eine Festsetzung, dass Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht werden dürfen, würde die privaten Grundstückseigentümer in nicht abwägungsgerechtem Maße wirtschaftlich belasten (vgl. im Übrigen auch Kap. II.4.3.1.1). Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Unter Bezug auf die besondere Eigenart des Gebietes wird gefordert, keine Tiefgaragen zuzulassen.

Prüfung:

Bei einer Unzulässigkeit von Tiefgaragen sind Stellplätze und Garagen innerhalb der Baufenster zulässig. Während die Unterbringung von Stellplätzen auf dem

Grundstück bei Ein- und Zweifamilienhäusern relativ problemlos wäre, ergäben sich bei Mehrfamilienhäusern Probleme. Größere oberirdische Stellplatzanlagen zögen Konflikte mit der Wohnnutzung nach sich, zumal aufgrund der Konzentration der Stellplätze auf die Flächen innerhalb der Baufenster davon ausgegangen werden muss, dass sie in der Nähe der Gebäude/Aufenthaltsräume untergebracht würden. Zudem wären mit größeren oberirdischen Stellplatzanlagen negative Auswirkungen auf den Gesamteindruck und die gärtnerische Gestaltung des Grundstücks verbunden.

Im Rahmen der Abwägung kann der Anregung nicht gefolgt werden. Es bleibt bei der Wahlfreiheit der Bauherren zwischen der Anlage oberirdischer Stellplätze oder der Unterbringung in einer Tiefgarage.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Naturschutz

Anregung:

Um einen weiteren Ausgleich zur Versiegelung zu schaffen, sollten die Kompensationsmaßnahmen erweitert werden, zum Beispiel durch Dach- und Wandbegrünung, und um ihre Durchführung zu sichern in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Prüfung:

Da die nach geltendem Planungsrecht zulässige GRZ von 0,2 nicht verändert wird, ergibt sich durch den Bebauungsplan IX-187 kein höherer Versiegelungsgrad. Durch die Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO sind zusätzlich – im Gegensatz zum geltenden Planungsrecht (BauNVO von 1968) – Grundstücksunterbauungen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen auf die GRZ anzurechnen. Da mit den Bebauungsplanfestsetzungen kein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist, entfällt die Notwendigkeit von bauleitplanerischen Ausgleichsfestsetzungen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Die derzeitige Struktur des Quartiers zeichne sich durch einen bemerkenswerten Vegetationsbestand (Wald- und Waldsaumflora) aus. Die besondere Qualität des Wohnquartiers würde zerstört, wenn Bäume und sonstige Vegetationsformen auf den überbaubaren Flächen beseitigt werden dürfen.

Prüfung:

Die Bebaubarkeit der Grundstücke wird durch eine GRZ von 0,2 begrenzt. Die Vegetation darf daher innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht vollständig beseitigt werden. Bei Bauvorhaben, insbesondere in den 25 m tiefen Baufeldern, wird im Einzelfall in Abstimmung mit dem bezirklichen Umweltamt über die Baukörperstellung entschieden. Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung bleiben von den Regelungen des Bebauungsplanes unberührt. Im Übrigen sind die Abwägungsgründe für die Festsetzung der Baufenster in Kapitel II.4.3.1 dargelegt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Es wird angeregt, eine Bepflanzung mit standortgerechten und gebietstypischen Sträuchern nicht nur in dem Streifen entlang der Clayallee, sondern auch in den Vorgärten vorzusehen.

Prüfung:

Eine gesonderte Pflanzbindung für die Vorgärten ist nicht erforderlich. Der Bebauungsplan IX-187 enthält die Festsetzungen, dass die nicht-überbaubaren Grundstücksflächen, also auch die Vorgärten, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind und dass je 15,0 m Grundstücksbreite im Vorgartenbereich mindestens ein Baum zu pflanzen ist. Darüber hinaus wird durch einen Hinweis auf die Verwendung von standortgerechten und gebietstypischen Arten (Bäume und Sträucher) verwiesen. Diese Festsetzungen werden als hinreichend erachtet, zumal die Vorgartengestaltung mit der ausschließlichen Verpflichtung zur Anpflanzung von Sträuchern keine individuellen Spielräume in der Gartengestaltung mehr belassen würde.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Abriss der vorhandenen BebauungAnregung:

In mehreren Schreiben wird gefordert, dass die „amerikanischen“ Häuser nicht abgerissen werden sollen. Das Waldtierviertel wird als städtebaulich interessante, einmalige und nachkriegsgeschichtlich bemerkenswerte und erhaltenswerte Siedlung beschrieben.

Prüfung:

Auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes sowie auf Grundlage des Denkmalrechtes bestehen keine rechtlichen Möglichkeiten, einen Abriss der vorhandenen Bebauung zu verhindern.

Die Entscheidung über die „Denkmalfähigkeit“ vorhandener baulicher Strukturen obliegt dem Landesdenkmalamt Berlin als Obere Denkmalschutzbehörde. Eine Aufnahme der ehemals von den Alliierten genutzten Gebäude in die Berliner Denkmalliste sowie auch die stellvertretende Unterschutzstellung der Gebäude auf dem Grundstück Pücklerstraße 33-33A ist seitens des Landesdenkmalamtes nicht erfolgt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Immissionsschutz (Sportlärm)Anregung:

Der Absicht, den Bereich Goldfinkweg 2/22, der an das Sportareal des TC Blau-Weiß angrenzt, als ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen, stehen Bedenken gegenüber. Es wird befürchtet, dass die vorhandenen Schallschutzmaßnahmen (im

Wesentlichen bestehend aus Anpflanzungen) nicht mehr ausreichen würden und die Bewohner der dann bis zu 13 m hohen Gebäude durch Geräuschimmissionen beeinträchtigt würden. Es wird befürchtet, dass dies zu Nutzungsbeschränkungen für die vorhandene Sportnutzung führen könnte.

Prüfung:

Die an das Sportgelände angrenzenden Bereiche sind über den Baunutzungsplan als reines Wohngebiet ausgewiesen. Insofern kann der Argumentation nicht gefolgt werden, dass mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, dem gegenüber einem reinen Wohngebiet eine geringere Schutzwirkung bezüglich Immissionen zukommt, strengere Maßstäbe zur Beurteilung des Sportlärms zur Anwendung kämen. Die hier zur Festsetzung beabsichtigte Gebäudehöhe wäre auch nach geltendem Planungsrecht erreichbar. Bereits jetzt besteht zwischen dem 1. OG und den Sportstätten eine Sichtverbindung, so dass auch bei einer höheren Bebauung keine Änderung der Lärmsituation eintreten würde. Die Anpflanzungen sind im Übrigen in ihrer Schallschutzwirkung unbedeutend. Die beabsichtigten Festsetzungen sind im Hinblick auf die vorhandene Sportnutzung unbedenklich, zumal zwischen den Baugrundstücken und den Sportplätzen ein Abstand von mindestens 45 m verbleibt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

12 Beteiligung der Bezirksverordnetenversammlung

In der Sitzung des Ausschusses für Bauleitplanung am 17. Dezember 1997 wurden vorab die Änderungen, die als Ergebnis der öffentlichen Auslegung im Bebauungsplan berücksichtigt werden sollen, vorgestellt. An die Mitglieder des Ausschusses wurde eine Zusammenfassung der künftigen Festsetzungen verteilt.

13 Abwägungs- und Änderungsbeschluss

Das Bezirksamt Wilmersdorf hatte in seiner Sitzung am 9. September 1997 aufgrund des Ergebnisses der öffentlichen Auslegung inhaltliche Vorgaben als Grundlage für die Fortführung des Verfahrens gegeben.

In seiner Sitzung am 10. März 1998 fasste das Bezirksamt Wilmersdorf mit Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 162 folgende Beschlüsse:

a) Abwägungsbeschluss

Auf Grundlage von § 6 Abs. 3 AGBauGB wurden die innerhalb der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken abgewogen. Die sich hieraus ergebenden Änderungen bezogen sich auf:

- Teilräumlich differenzierte Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, Z = II und III; Gebäudehöhe bei Z = II maximal 10,5 m,
- Senkung des GFZ-Anteils in Nichtvollgeschossen von 50 vom Hundert auf 25 vom Hundert und
- Einfügung einer neuen textlichen Festsetzung zur Baukörpertiefe.

b) Änderungsbeschluss

Der Änderungsbeschluss hatte darüber hinaus Änderungen bei textlichen Festsetzungen zum Gegenstand, die sich insbesondere aus der Neufassung der Bauordnung für Berlin vom 1. November 1997 ergaben. In Folge inhaltlicher Konkretisierungen ergaben sich außerdem folgende Änderungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen wurden den Regelungen der BauNVO unterworfen, wo sie gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 ausnahmsweise zulässig sind.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wurden von der Pflanzbindung ausgenommen.
- Bei der Bebauungstiefenregelung für unterirdische bauliche Anlagen wurden Konkretisierungen / Streichungen vorgenommen.
- Einfügung neuer textlicher Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen.

c) Erweiterung des Geltungsbereiches

Die ursprünglich im Geltungsbereich des eingestellten Bebauungsplanverfahrens IX-188 gelegenen Grundstücke Goldfinkweg 2/6A, 6B sowie 8/10 (damals: Teilfläche des Grundstücks Goldfinkweg 8/22) und Waldmeisterstraße 10/20 sowie Teilflächen des Goldfinkwegs (damals Teilflächen der Flurstücke 243/2 der Flur 4 der Gemarkung Schmargendorf) und des Flurstücks 850/6 der Flur 6 der Gemarkung Grunewald-Forst (Eichhörnchensteig) wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-187 einbezogen. Nachdem das wesentliche Ziel des Bebauungsplanverfahrens IX-188 (Sicherung eines Schulstandortes) nicht mehr weiter verfolgt wurde, wurden die übrigen in diesem Plan vorgesehenen Festsetzungen (Straßenverkehrsfläche, allgemeines Wohngebiet sowie Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“) in den Bebauungsplan IX-187 integriert.

Die unter a - c genannten Änderungen wurden in das Deckblatt vom 10. März 1998 (Reg. Nr. 2068 C) eingearbeitet.

14 Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung

In der gleichen Sitzung beschloss das Bezirksamt die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB des Bebauungsplanes IX-187 mit dem Deckblatt vom 10. März 1998, wobei nur die Änderungen, die Bestandteil des Deckblattes sind, zur Diskussion gestellt wurden.

15 Bekanntmachung im Amtsblatt

Die Erweiterung des Geltungsbereiches wurde am 27. März 1998 im Amtsblatt für Berlin Nr. 18 auf Seite 1325 bekannt gemacht.

16 Information der Senatsverwaltungen

Die Information der Senatsverwaltungen über den Änderungsbeschluss vom 10. März 1998 und die erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB) erfolgte am 17. März 1998.

17 Vorlage zur Kenntnisnahme für die Bezirksverordnetenversammlung

Die Bezirksverordnetenversammlung Wilmersdorf von Berlin wurde mit der Drucksache Nr. 467 (Vorlage zur Kenntnisnahme) vom 24. März 1998 über die Änderungen sowie über die anstehende erneute Bürgerbeteiligung informiert.

In der Sitzung des Ausschusses für Bauleitplanung am 1. April 1998 wurde auf die erneute öffentliche Auslegung der Bebauungspläne IX-193 bis IX-197 und IX-187 hingewiesen.

18 Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB

18.1 Art und Weise der erneuten öffentlichen Auslegung

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes IX-187 mit Deckblatt vom 10. März 1998 wurde in der Zeit vom 20. April bis 22. Mai 1998 durchgeführt. Anregungen konnten nur zu den Änderungen vorgebracht werden.

Die Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 20 vom 9. April 1998 auf Seite 1518-1519.

Auf die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes IX-187 wurde hingewiesen

- im Landespressedienst am 21. April 1998,
- durch Anzeige in den Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“ und „Der Tagesspiegel“ am 17. April 1998,
- im Internet.

Die Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wurden über die erneute öffentliche Auslegung mit Schreiben vom 23. März 1998 benachrichtigt.

Betroffene und interessierte Bürger konnten sich Montag bis Freitag von 8:30 Uhr bis 16:00 Uhr und Donnerstag bis 18:00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten informieren lassen und Anregungen direkt vorbringen. Während der Auslegungsfrist trugen sich 11 Besucher in die im Stadtplanungsamt ausliegende Liste ein. Lediglich eine Besucherin äußerte jedoch Anregungen, denen sich ein weiterer Besucher anschloss. Es gingen fünf Schreiben ein, davon drei von Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind.

18.2 Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung

Anregung:

Es werden Bedenken gegen die Festsetzung eines Geländestreifens des Grundstückes Waldmeisterstraße 10/20 als öffentliche Verkehrsfläche geäußert.

Diese Fläche werde vom TC Blau-Weiß e.V. als Stellplatzfläche benötigt. Der Fußweg könne auf der gegenüberliegenden Straßenseite angelegt werden. Durch den Wegfall des geplanten Schulstandortes wird die Erforderlichkeit des Fußweges bezweifelt. Das Erfordernis des geplanten Gehwegs müsse unter Berücksichtigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens (Kfz- und Fußgängerverkehr) nachgewiesen werden.

Prüfung:

Durch den Bebauungsplan werden ca. 80 m² des insgesamt 37.400 m² großen Grundstücks, das sich im Besitz des Sportvereins befindet, als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Es handelt sich somit – bezogen auf die Gesamtgrundstücksgröße – um eine sehr geringfügige Flächeninanspruchnahme. Die Abwägung wurde zugunsten des öffentlichen Belangs zur Schaffung eines Gehwegs vorgenommen (vgl. Kap. 4.4). Auch durch den Wegfall des geplanten Schulstandortes ist die Erforderlichkeit des Gehweges nicht entfallen, da ein alternativer Gehweg nicht vorhanden ist. Die absehbare Nachverdichtung der Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-187 wird darüber hinaus eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zur Folge haben.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Eine verdichtete und höhere Bebauung wird im Hinblick auf die bereits durch Nichtanrainer verursachten Belastungen des Gebiets abgelehnt. Der Effekt der „Grünen Lunge“ gehe verloren.

Prüfung:

Eine Vorbelastung durch gebietsexterne Einflüsse (z.B. Verkehrslärm) ist in nahezu jedem Wohngebiet im großstädtischen Bereich vorhanden; im Fall des Waldtierviertels betrifft das insbesondere den Freizeit- und Erholungsverkehr. Dies ändert jedoch nichts daran, dass eine Nachverdichtung des Gebiets städtebaulich wünschenswert und auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts auch bereits zulässig ist. Die verkehrsplanerische Vertretbarkeit der beabsichtigten baulichen Entwicklung ist ebenfalls bestätigt worden (vgl. Kap. IV.11.2).

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Kindertagesstätte:

Darüber hinaus wurden Anregungen vorgebracht, die sich mit dem beabsichtigten Kindertagesstättenstandort beschäftigen. Da die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche für die Kindertagesstätte im Laufe des weiteren Verfahrens entfallen ist, ist die hierzu zum Zeitpunkt der ersten erneuten öffentlichen Auslegung vorgenommene Abwägung gegenstandslos.

19 Abwägungsbeschluss, Beschluss zur Anwendung der Planreife nach § 33 Abs. 1 BauGB

Die während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB zu den geänderten oder ergänzten Festsetzungsinhalten des Deckblatts vom 10. März 1998 geäußerten Anregungen haben zu keiner Änderung der Bebauungsplaninhalte geführt.

Das Bezirksamt hat dem Ergebnis der Abwägung der eingeschränkten Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB mit der Vorlage z.B. Nr. 334 in der Sitzung am 18. Juli 2000 zugestimmt.

Mit der gleichen Vorlage hat das Bezirksamt beschlossen, für die damaligen Grundstücke Frischlingsteig 8/10 (Teilflächen 1 und 2: Frischlingsteig 10) und Bibersteig 10/14A (Teilfläche 1: Bibersteig 14, 14A) die sog. Planreife nach § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) anzuwenden.

Der Ausschuss für Bauleitplanung wurde gemäß Bezirksverordneten-Beschluss Nr. 20/14 vom 16. Dezember 1999 durch den Stadtrat für Bau- und Wohnungswesen, Umweltschutz informiert.

Somit konnten über den Weg einer Planreife gemäß § 33 BauGB für die Grundstücksteilfläche Frischlingsteig 10 (jetzige Bezeichnung: Frischlingsteig 10/10A) die Baugenehmigung für zwei Doppelhaushälften und für die Grundstücksteilfläche Bibersteig 14, 14A (jetzige Bezeichnung Goldfinkweg 39) die Baugenehmigung für eine Stadtvilla mit vier Wohneinheiten erteilt werden. Grundlage bildete der Bebauungsplan-Entwurf vom 10. März 1998. Die Gebäude wurden zwischenzeitlich errichtet.

20 Änderungsbeschluss und Beschluss zur zweiten erneuten öffentlichen Auslegung

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat in seiner 38. Sitzung am 9. Oktober 2001 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 87 beschlossen, den Bebauungsplan IX-187 nach Vorliegen des Ergebnisses der erneuten öffentlichen Auslegung, aufgrund des Überarbeitungsbedarfs aus Erkenntnissen des laufenden Verwaltungshandelns und der Abstimmungsergebnisse mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zu den Grunewald- Bebauungsplänen (IX-193 – IX-197) erneut zu ändern. Die Änderungen flossen in das 2. Deckblatt vom 9. Oktober 2001, Reg. Nr. 2068 D, ein.

Gleichzeitig beschloss das Bezirksamt die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB.

Der Änderungsbeschluss hatte insbesondere die folgenden Änderungen bzw. Neuaufnahmen von textlichen Festsetzungen zum Gegenstand:

- Nur ausnahmsweise Zulässigkeit freier Berufe nach § 13 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet.
- Die Unterbauung wird begrenzt auf die Zulässigkeit einer Tiefgarage und Nebeneinrichtungen. Die textliche Festsetzung wurde entsprechend konkretisiert. Der Begriff „bauliche Anlagen“ entfällt.

- Aufnahme einer textlichen Festsetzung, die die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, regelt. Die textliche Festsetzung wirkt zusammen mit der Bebauungstiefenregelung für Tiefgaragen.
- Entfall der textlichen Festsetzungen für die Zulässigkeit und Anzahl der Stellplätze.
- Überarbeitung der textlichen Festsetzungen, die die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke regeln.

Darüber hinaus wurden redaktionelle Änderungen erforderlich.

21 Information der Senatsverwaltung

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde mit Schreiben vom 11. Oktober 2001 über den Änderungsbeschluss vom 9. Oktober 2001 und die zweite erneute öffentliche Auslegung informiert.

22 Zweite erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB

22.1 Art und Weise der erneuten öffentlichen Auslegung

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes IX-187 mit Deckblättern vom 10. März 1998 (Reg. Nr. 2068 C) und 9. Oktober 2001 (Reg. Nr. 2068 D) wurde in der Zeit vom 10. Dezember 2001 bis 18. Januar 2002 durchgeführt. Anregungen konnten nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden. Interessierte Bürger konnten sich Montag bis Mittwoch von 8:30 Uhr bis 16:00 Uhr, Donnerstag bis 18:00 Uhr und Freitag bis 15:00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten informieren lassen und Anregungen äußern.

Die Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 64 vom 30. November 2001 auf Seite 5226.

Der Hinweis auf die Bürgerbeteiligung wurde als amtliche Anzeige am 7. Dezember 2001 in den Berliner Tageszeitungen „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Morgenpost“ veröffentlicht. Der Landespressedienst gab am 6. Dezember 2001 die zweite erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes IX-187 bekannt. Im Internet wurde auf der Seite des Bezirksamts unter Pressemitteilung die erneute öffentliche Auslegung veröffentlicht.

Die Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wurden über die erneute öffentliche Auslegung mit Schreiben vom 30. November 2001 benachrichtigt.

Während der Auslegungsfrist kamen Bürger, die sich informieren ließen. Es wurden neun Auskünfte zum Bebauungsplan IX-187 erteilt. In die ausliegenden Listen trugen sich zwei Bürger ein. Telefonische Auskünfte zum Bebauungsplan wurden zwei erteilt. Ein Schreiben der BVG ging zu den Bebauungsplänen IX-193 bis IX-197 und IX-187 insgesamt ein. Anregungen wurden keine geäußert.

22.2 Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung

Da keine Anregungen vorgebracht wurden, konnte der Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung verfahrensmäßig weiter bearbeitet werden.

23 Änderungsbeschluss und Beschluss zur dritten erneuten öffentlichen Auslegung

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat in seiner 56. Sitzung am 11. Februar 2003 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 139 beschlossen, den Bebauungsplan IX-187 aufgrund der Entscheidung der Abteilung Jugend, Familie, Schule und Sport, den Kindertagesstätten-Standort auf den Grundstücken Goldfinkweg 6B und 8/10 aufzugeben, erneut geändert. Diese Grundstücke werden nun als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,2, GFZ von 0,4 und maximal drei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Gleichzeitig wurde auf dem Grundstück Goldfinkweg 2/6A die überbaubare Grundstücksfläche erweitert. Diese Änderungen wurden Bestandteil des 3. Deckblattes vom 28. Januar 2003 (Reg. Nr. 2068 E). Gleichzeitig beschloss das Bezirksamt die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB.

24 Information der Senatsverwaltung

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde mit Schreiben vom 13. Februar 2003 über den Änderungsbeschluss vom 9. Oktober 2001 und die dritte erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes IX-187 informiert.

25 Beteiligung der Bezirksverordnetenversammlung

Im Ausschuss für Bauleitplanung wurde am 11. Februar 2003 über die dritte eingeschränkte öffentliche Auslegung des Bebauungsplans IX-187 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB informiert.

26 Dritte erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB

26.1 Art und Weise der erneuten öffentlichen Auslegung

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes IX-187 mit Deckblättern vom 10. März 1998 (Reg. Nr. 2068 C), 9. Oktober 2001 (Reg. Nr. 2068 D) und 28. Februar 2003 (Reg.Nr. 2068 E) wurde in der Zeit vom 10. März 2003 bis 11. April 2003 durchgeführt. Anregungen konnten nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden. Interessierte Bürger konnten sich Montag bis Mittwoch von 8:30 Uhr bis 16:00 Uhr, Donnerstag bis 18:00 Uhr und Freitag bis 15:00 Uhr sowie nach telefonischer Rücksprache auch außerhalb dieser Sprechzeiten informieren lassen und Anregungen äußern.

Die Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 9 vom 28. Februar 2003 auf Seite 736.

Der Hinweis auf die Bürgerbeteiligung wurde als amtliche Anzeige am 7./8. Februar 2003 in den Berliner Tageszeitungen „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Morgenpost“ veröffentlicht. Im Internet wurde auf der Seite des Bezirksamts unter Pressemitteilung die erneute öffentliche Auslegung veröffentlicht.

Die Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wurden über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegungsfrist kamen ca. sechs Bürger und Mitarbeiter von Verwaltungen, die sich informieren ließen. In die ausliegenden Listen trugen sich davon drei ein. Anregungen wurden keine geäußert.

26.2 Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung

Da keine Anregungen vorgebracht wurden, konnte der Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung verfahrensmäßig weiter bearbeitet werden.

27 Änderungsbeschluss und Beschluss zur vierten erneuten öffentlichen Auslegung

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat in seiner 135. Sitzung am 2. November 2004 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 345 beschlossen, den Bebauungsplan IX-187 mit dem 4. Deckblatt vom 26. Oktober 2004 (Reg. Nr. 2068 F) zu ändern. Die Änderung betraf die Tiefe des Baufensters auf den Grundstücken Luchsweg 5 / 29A und Dünkelbergsteig 1, 1A, 1B (zum Luchsweg) (Erweiterung von 25,0 auf 35,0 m). Gleichzeitig wurde für die Grundstücke Luchsweg 5/27 insgesamt die zulässige Gebäudetiefe auf 25,0 m erweitert.

Mit der gleichen Vorlage beschloss das Bezirksamt die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans IX-187 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB. Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung und Ergänzungen des Bebauungsplanes nicht berührt wurden, wurde die Einholung von Stellungnahmen auf der Grundlage des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Nr. 2 BauGB auf die von der Änderung und Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden beschränkt.

28 Information der Senatsverwaltung

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde mit Schreiben vom 25. November 2004 über den Bezirksamtsbeschluss vom 02.11.04 informiert.

29 Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 13 Nr. 2 BauGB

29.1 Art und Weise der eingeschränkten Beteiligung

Die Eigentümer bzw. ihre Verwaltungen, die von den Änderungen betroffen sind, sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von den

Änderungen berührt sein könnten, wurden mit Schreiben vom 3. November 2004 vom Stadtplanungs- und Vermessungsamt über die Änderung des Bebauungsplanes IX-187 informiert. Die Änderungen wurden in einem Ausschnitt aus dem Bebauungsplan IX-187 für den Luchsweg/Dünkelbergsteig eingetragen und zusammen mit den textlichen Festsetzungen versandt. Es wurde Gelegenheit gegeben, sich zu den Änderungen und Ergänzungen des 4. Deckblattes vom 26. Oktober 2004 des Bebauungsplanes IX-187 bis zum 26. November 2004 zu äußern.

Ein Eigentümer ließ sich während des Zeitraums der eingeschränkten Beteiligung über die beabsichtigten Festsetzungen informieren. Innerhalb der vorgegebenen Frist ging beim Stadtplanungs- und Vermessungsamt ein Schreiben eines Grundstückseigentümers mit Anregungen ein. Darüber hinaus äußerten zwei der angeschriebenen Träger öffentlicher Belange Anregungen.

29.2 Ergebnis der eingeschränkten Beteiligung

Anregung:

Der Eigentümer des Grundstückes Luchsweg 11/23A (Oberfinanzdirektion Berlin – Bundesvermögensabteilung) regte an, dass zumindest in Teilflächen des Bereiches – ggf. als Ausnahme – unter Aufnahme eines architektonischen Konzeptes eine Reihenhausbebauung zulässig sein sollte, um eine Formvielfalt hinsichtlich der Neubebauung im Siedlungscharakter zu erreichen. Die Planungsvarianten in der jüngsten Zeit hätten gezeigt, dass der ohnehin vorhandene Siedlungscharakter auch durch eine Reihenhausbebauung unterstrichen werden könne.

Prüfung:

Reihenhäuser sind keine typische Gebäudeform für den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Bestand an Gebäuden setzt sich zusammen aus Einzel- und Doppelhäusern. In diesen Bereich fügen sich Reihenhäuser in die vorhandene Struktur nicht ein und auch nicht in Verbindung mit den festgesetzten Bebauungsplänen IX-193 bis IX-197, wo ebenfalls nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die Bebauungspläne sind in ihrer Gesamtheit zu betrachten, so auch die Bauweise, die auf historische Strukturen zurückgeht. Architektonische Gestaltungsvielfalt ist durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes, die nur einen Kubus mit maximalen Ausmaßen vorgeben, in Verbindung mit einem Baufeld möglich. Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Die Untere Naturschutzbehörde im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf sah in der geplanten Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 14 Abs. 1 NatSchGBIn einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft. Ein Eingriffsgutachten sei erforderlich und gemäß der Eingriffsregelung über Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu entscheiden.

Prüfung:

Ein Eingriff in Natur und Landschaft liegt nicht vor (vgl. Kap. III.4.2). Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits zulässig waren (§ 1a Abs. 3 BauGB). Ein Eingriffsgutachten ist somit nicht erforderlich.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Die BEWAG Immobilien – Kabelanlagen – wies darauf hin, dass sich zwischen den Grundstücken Luchsweg 13A und 15 (Eigentum Verwaltung der Oberfinanzdirektion Berlin – Bundesvermögensabteilung) BEWAG-Kabelanlagen befänden. Diese sollten mit einem Leitungsrecht gesichert werden.

Prüfung:

Nach Abstimmung mit der Oberfinanzdirektion (OFD) als Eigentümerin des Grundstücks wurde am 15. Dezember 2004 vereinbart, dass die BEWAG auf die Sicherung eines Leitungsrechtes im Bebauungsplan verzichtet. Stattdessen ist eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen der BEWAG und der OFD zur Sicherung der Kabeltrasse vorgesehen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

30 Redaktionelle Änderungen

Aus Erkenntnissen des laufenden Verwaltungshandelns und den Abstimmungsergebnissen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ergab sich weiterer Überarbeitungsbedarf. In den Bebauungsplan wurden daher am 11. Mai 2005 und 6. September 2005 redaktionelle Änderungen eingearbeitet.

Insbesondere entfiel hierbei die bisherige textliche Festsetzung Nr. 8. Ursprünglich war vorgesehen, durch diese, die Baufensterfestsetzung ergänzende textliche Festsetzung die zulässige Tiefe der Gebäude innerhalb der 25,0 m, 35,0 m und 60,0 m tiefen Baufenster auf 20,0 m bzw. 25,0 m zu begrenzen. Eine solche Regelung ist allerdings nicht festsetzungsfähig. Die Grundstücke mit einem 60,0 m tiefen Baufenster liegen zukünftig nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Für die im Geltungsbereich verbleibenden Grundstücke ist die zusätzliche Bautiefenregelung nicht erforderlich, weil durch die Baufensterfestsetzung in Verbindung mit dem zulässigen Nutzungsmaß (GRZ,GFZ), der Begrenzung der Gebäudehöhe und der Zahl der Vollgeschosse sichergestellt ist, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Baukörper entstehen, deren Dimensionierungen den Zielen des Bebauungsplanes IX-187 entsprechen.

Die Änderungen lösten kein erneutes Beteiligungserfordernis aus, da weder die Grundzüge der Planung berührt wurden noch Nachbarbelange von der Streichung der textlichen Festsetzung betroffen waren (vgl. auch Kap. II.4.3.1). Sonstige nachteilige Auswirkungen auf die Bebaubarkeit der Grundstücke sind mit der Streichung der Festsetzung nicht verbunden.

31 Verkleinerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat in seiner Sitzung am 13. September 2005 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-187 zu verkleinern und eine Aktualisierung der Flurstücke im Geltungsbereich entsprechend dem Liegenschaftskataster vorzunehmen.

Die Bebaubarkeit der Grundstücke Goldfinkweg 2/6A lässt sich aufgrund ihres Zuschnitts und ihrer Größe nach Wegfall der bisherigen textlichen Festsetzung Nr. 8 nicht hinreichend über die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Sinne der städtebaulichen Ziele steuern. Durch die Beibehaltung des geltenden Planungsrechtes kann eine planungsrechtliche Beurteilung zur überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 34 Abs. 1 BauGB – Einfügen in die nähere Umgebung – erfolgen. Dadurch ist die gewünschte städtebauliche Entwicklung dieser Grundstücke sichergestellt.

Die Verkleinerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes IX-187 wurde im Amtsblatt für Berlin am veröffentlicht. Die von der Änderung des Geltungsbereiches betroffenen Grundstückseigentümer wurden informiert.

32 Anwendung der Überleitungsvorschriften

Von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 in Verbindung mit § 244 Abs. 2 BauGB wird Gebrauch gemacht.

V Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824) **in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) **in Verbindung mit dem Baugesetzbuch** in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049, 2076), in Verbindung mit der **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 167 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2304)

Bauordnung für Berlin (BauO Bln) in der Fassung vom 3. September 1997 (GVBl. S. 422), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2001 (GVBl. S. 260)

Berlin, den 13. September 2005

Th i e m e n

Bezirksbürgermeisterin

G r ö h l e r

Bezirksstadtrat

Redaktionelle Änderung der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan IX-187 vom 6. Dezember 1996 mit Deckblättern vom 10. März 1998, 9. Oktober 2001, 28. Januar 2003 und 26. Oktober 2004 sowie Änderungen vom 11. Mai 2005.

Berlin, den 2. Februar 2006

G r ö h l e r

Bezirksstadtrat

L a t o u r

Baudirektor

2 Anlagen

Anlage 1

Pflanzliste 1

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus spec.	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Populus tremula	Espe
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Parthenocissus quinquefolia	Fünfblättrige Zaunrebe
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Anlage 2

Pflanzliste 2

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Crataegus spec.	Weißdorn
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball