

**DRUCKSACHEN**  
**DER BEZIRKSVERORDNETENVERSAMMLUNG**  
**CHARLOTTENBURG-WILMERSDORF**

---

Nr. 163

---

**Vorlage zur Beschlussfassung**

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf  
von Berlin  
Abt. Bauwesen

Berlin, den 14. Mai 2002

**Bebauungsplan IX-197**

vom 6. Dezember 1996, mit Deckblättern vom 10. März 1998,  
25. Januar 2000 und 9. Oktober 2001

für das Gelände zwischen Warnemünder Straße, Pücklerstraße, Clayallee,  
Hohenzollerndamm, Rheinbabenallee und Hundekehlestraße, ausgenom-  
men die Grundstücke Warnemünder Straße 18, 18 A und Rheinbaben-allee  
46 - 48, sowie für die Pücklerstraße im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf,  
Ortsteil Schmargendorf

Hinweise:

- Aus verfahrenstechnischen Gründen ist es erforderlich, dass die Beschlüsse in der vorgegebenen Reihenfolge gefasst werden.
- Die dieser Beschlussfassungsvorlage zugrunde liegenden Unterlagen liegen im Büro der BVV zur Einsichtnahme aus:
- Bebauungsplanentwurf IX-197 vom 6. Dezember 1996 mit Deckblättern vom 10. März 1998 und 25. Januar 2000
- Auslegungsbegründung vom 6. Dezember 1996
- 1. Nachtrag zur Auslegungsbegründung vom 10. März 1998
- Zusammenfassung vom 10. März 1998 der Auslegungsbegründung vom 6. Dezember 1996 und dem Nachtrag zur Auslegungsbegründung vom 10. März 1998
- 2. Nachtrag zur Auslegungsbegründung vom 25. Januar 2000
- Zusammenfassung vom 25. Januar 2000 der Auslegungsbegründung vom 6. Dezember 1996 und dem 1. und 2. Nachtrag zur Auslegungsbegründung vom 10. März 1998 und 25. Januar 2000
- 3. Nachtrag zur Auslegungsbegründung – Korrektorexemplar
- Zusammenfassung vom 30. November 2001 der Auslegungsbegründung vom 6. Dezember 1996 und dem 1., 2. und 3. Nachtrag zur Auslegungsbegründung vom 10. März 1998, 25. Januar 2000 und 9. Oktober 2001
- Auswertung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 3. März 1998
- Auswertung der 1. eingeschränkten Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vom 25. Januar 2000
- Auswertung der 2. eingeschränkten Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vom 29. August 2000
- Auswertung der 3. eingeschränkten Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vom 15. Februar 2002

Beschlüsse:

1. Gemäß **§ 6 Abs. 3 AGBauGB** bitten wir zu beschließen:

**Die Bezirksverordnetenversammlung gibt ihre Zustimmung zu dem Entwurf des Bebauungsplanes IX-197 vom 6. Dezember 1996 mit Deckblättern vom 10. März 1998, 25. Januar 2000 und 9. Oktober 2001 für den o.g. Geltungsbereich.**

Die Begründung zur **Beschlussfassung 1** befindet sich im **TEIL 1** der Vorlage.

2. Gemäß **§ 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG** bitten wir, über den Erlass einer Rechtsverordnung zu entscheiden:

**Die Bezirksverordnetenversammlung beschließt, das Bezirksamt aufzufordern, die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes IX-197 vom 6. Dezember 1996 mit Deckblättern vom 10. März 1998, 25. Januar 2000 und 9. Oktober 2001 zu erlassen.**

Rechtsverordnung und Begründung zur **Beschlussfassung 2** befinden sich im **TEIL 2** der Vorlage.

## TEIL 1

### A. Begründung

#### 1. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Die Bebauungspläne IX-193 bis IX-197 und IX-187 sowie die zehn Bebauungspläne entlang der Grunewaldseen sind im Zusammenhang zu sehen.

Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne stellen einen städtebaulichen und landschaftlich besonders qualitätsvollen Teilbereich des Bezirkes Wilmersdorf (neu: Charlottenburg-Wilmersdorf) dar.

Die zurzeit gültigen Genehmigungsgrundlagen für Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bilden für die Bewahrung wesentlicher ortstypischer Merkmale der Bebauung und der Freiflächen keine oder nur unzureichende Regelungen.

Für die Bestimmungsfaktoren einer ortsgerechten Proportionierung neuer Baukörper, etwa Gebäudebreite und -tiefe, Höhe der Gebäude oder Zahl der Geschosse sowie Stellung der Gebäude auf dem Grundstück fehlen konkrete Regelungen.

Durch den Baunutzungsplan sind Art und Maß der Nutzung vorgegeben. Die f.f. Straßen- und Baufluchtlinien in Verbindung mit der Bauordnung 1958 regeln die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen. Wenn das Grundstück erschlossen ist, sind alle gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erforderlichen Kriterien eines qualifizierten Bebauungsplanes erfüllt.

Nur ein kleiner Teil der Bauflächen im Plangebiet ist durch das Zusammenwirken von Baunutzungsplan und f.f. Fluchtlinien als qualifiziert anzusehen, da nur ein geringer Teil der Fluchtlinien die Rechtsqualität "förmlich festgestellt" besitzt und übergeleitet wurde.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes liegt kein qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) vor. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist somit nach § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB zu beurteilen, da es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt.

Das Gebot des "Einfügens", das insbesondere für die Beurteilung der Bebauungstiefe, der Größe der Grundfläche neuer Gebäude und ihrer Einpassung in das Ortsbild heranzuziehen ist, führt zu Kontroversen und Unsicherheiten und letztlich zu einer schrittweisen Umstrukturierung von Teilbereichen, denn ortsfremde Gebäudetypen und -stellungen können bei dieser Regelung zur Richtschnur auch einer neuen Bebauung werden.

Dem steht hier ein städtebauliches Instrumentarium gegenüber, das ohne Bezug zum Untersuchungsgebiet entwickelt wurde und daher keine Regelung kennt, die eine Bewahrung des spezifischen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Charakters dieses Gebietes erwarten lässt.

Neben der städtebaulichen Komponente muss auch der Wohnwert bezogen auf die Wohnqualität, den Wohnanteil und das Wohnumfeld gesichert werden.

Anlass hierfür ist das massive Eindringen von Nutzungen des tertiären Bereichs in die Ortsteile Grunewald und Schmargendorf (teilweise).

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Durch die Bebauungspläne soll für die offene Bauweise in den Ortsteilen Grunewald und Schmargendorf (teilweise) die Grundlage für eine gleichartige planungsrechtliche Beurteilung flächendeckend für ca. 2.300 Grundstücke geschaffen werden.

Bauleitplanerische Ziele des Bebauungsplanes sind:

- Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien
- Festsetzung von Baugrenzen und der über- und unterbaubaren Grundstücksfläche (Bebauungstiefe)
- Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Gebäudehöhe und der Bauweise
- Festsetzung des Nutzungsmaßes unter Berücksichtigung von §§ 19 Abs. 4 und 20 Abs. 3 BauNVO
- Festsetzung der Nutzungsart und geschossweise Differenzierung
- Pflanzbindung

### **3. Wesentlicher Planinhalt**

#### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als allgemeines Wohngebiet - WA - gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Aufgrund des Veränderungsdrucks von Seiten der Nutzungen des tertiären Sektors auf die Ortsteile Grunewald und Schmargendorf (teilweise) soll eine Gliederung der Nutzungen nach § 1 BauNVO innerhalb des allgemeinen Wohngebietes erfolgen.

##### Maß der Nutzung

Für die Baugrundstücke im Geltungsbereich soll festgesetzt werden:

Grundflächenzahl	- GRZ - 0,2
Geschossflächenzahl	- GFZ - 0,4
Anzahl der Vollgeschosse	III und
abweichende Bauweise	

Es erfolgt eine flächenmäßige Ausweisung unter Zugrundelegung der Bebauungstiefe.

Über textliche Festsetzungen werden darüber hinaus geregelt:

- die Bebauungstiefe oberirdisch von 20,0 m, Ausnahmen im Einzelfall, unterirdisch für Unterbauung (Tiefgarage) 30,0 m
- die Gebäudehöhen (13,0 m) baulicher Anlagen
- die Gebäudelängen (20,0 m, Ausnahme 25,0 m)
- die GFZ-Überschreitung in Nichtvollgeschossen als Ausnahme (Vollgeschosse 0,4, Nichtvollgeschosse 0,1 GFZ)
- Pflanzgebot für die Tiefgaragen
- Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen
- die Nutzungsdifferenzierung
- Leitungsrecht
- Unzulässigkeit von Stützmauern und Abgrabungen straßenseitig

### **4. Verfahrensablauf**

#### **4.1 Bebauungsplan**

Das Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin fasste am 18. April 1989 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes IX-B 5 gemäß § 3 Abs. 1 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches im Amtsblatt für Berlin am 19. Mai 1989 (Seite 1130) bekannt gemacht.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 11. Dezember 1989 bis 19. Januar 1990 statt.

Am 9. Januar 1990 wurde eine Erörterungsveranstaltung vor Ort im St.-Michaels-Heim durchgeführt. Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 des Baugesetzbuches beteiligt. Das Ergebnis führte zur Umwandlung der einfachen Bebauungspläne in qualifizierte Bebauungspläne und die Umbenennung der Verfahrensbezeichnungen von IX-B 5 in IX-197. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 6. Dezember 1996 (Seite 4299) gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 16. Dezember 1996 bis einschließlich 24. Januar 1997 öffentlich ausgelegt.

Das Bezirksamt Wilmersdorf fasste am 9. September 1997 den Beschluss, den Bebauungsplan aufgrund des Ergebnisses der Bürgerbeteiligung zu ändern und inhaltliche Vorgaben als Grundlage für die Fortführung des Verfahrens zu geben.

Die erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB) des Bebauungsplanes mit den eingearbeiteten Änderungen, Ergänzungen und Modifizierungen (Ergebnis Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB, Neufassung Bauordnung Berlin vom 1. November 1997 und BA-Beschluss vom 9. September 1997 - Deckblatt) beschloss das Bezirksamt Wilmersdorf am 10. März 1998. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Deckblatt nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 9. April 1998 (Seite 1518) gemäß § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 20. April bis einschließlich 22. Mai 1998 erneut den Bürgern vorgestellt. Anregungen konnten nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden. Während der Auslegungsfrist wurden keine Anregungen geäußert. Das Bezirksamt Wilmersdorf beschloss am 25. Januar 2000 nach Vorliegen des Ergebnisses der eingeschränkten öffentlichen Bürgerbeteiligung und aufgrund des Überarbeitungsbedarfs, der aus den Erkenntnissen des laufenden Verwaltungshandelns und Hinweisen der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr resultiert, den Bebauungsplan zu ändern und erneut gemäß § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches öffentlich auszulegen, wobei Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit dem 2. Deckblatt nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 3. März 2000 (Seite 707/708) gemäß § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 13. März bis einschließlich 14. April 2000 erneut dem Bürger (2. eingeschränkte) vorgestellt. Anregungen von den Bürgern gingen während der Auslegung nicht ein.

Die Beschlüsse der Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB und § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG zum Bebauungsplanentwurf IX-197 erfolgten auf Empfehlung des Ausschusses für Bauleitplanung vom 6. September 2000 am 21. September 2000.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung teilte in ihrem Schreiben vom 29. Dezember 2000 mit, das die gemäß § 6 Abs. 4 Satz 2 BauGB durchgeführte Rechtsprüfung des Bebauungsplanes IX-197 Beanstandungen ergeben hat und der Bebauungsplan daher nicht festgesetzt werden kann.

Nach Vorliegen der vom Stadtplanungsamt in Auftrag gegebenen Rechtsexpertise zu 2 beanstandeten textlichen Festsetzungen und Gesprächen sowie Schriftverkehr mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurden die erzielten Ergebnisse in den Bebauungsplan über das 3. Deckblatt vom 9. Oktober 2001 (Reg Nr. 2110 C) übernommen. Der Bebauungsplanentwurf wurde mit dem 3. Deckblatt nach fristgemäßer Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 30. November 2001 (Seite 5226) gemäß § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 10. Dezember 2001 bis einschließlich 18. Januar 2002 dem Bürger erneut (3. eingeschränkte) vorgestellt. Anregungen von den Bürgern gingen während der Auslegung nicht ein.

#### **4.2 Bezirksverordnetenversammlung und Ausschuss**

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit der Vorlage zur Kenntnisnahme, Drucksache Nr. 117, über die Einleitung der Bebauungsplanverfahren informiert.

In der Sitzung des Ausschusses für Bauleitplanung am 30. Juni 1989 und 23. November 1989 wurden die Bebauungspläne behandelt.

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit der Vorlage zur Kenntnisnahme, Drucksache Nr. 197, über die Umstellung des Planinhaltes vom bisher einfachen zum qualifizierten Bebauungsplan, über die Festsetzungsinhalte sowie über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) der Bebauungsplanentwürfe informiert.

In der Sitzung des Ausschusses für Bauleitplanung am 20. November 1996 wurde auf die öffentliche Auslegung der Bebauungspläne IX-193 - IX-197 und IX-187 und deren Zeitraum hingewiesen.

Am 17. Dezember 1996 wurde die Vorlage zur Kenntnisnahme, Drucksache Nr. 197, im Ausschuss für Bauleitplanung behandelt. In der Sitzung am 29. Januar 1997 ist der Ausschuss für Bauleitplanung über die Beteiligung der Bürger und deren Äußerungen anlässlich der öffentlichen Auslegung informiert worden.

In der Sitzung des Bauleitplanungsausschusses am 17. Dezember 1997 wurden vorab die Änderungen, die als Ergebnis der Bürgerbeteiligung in den Bebauungsplänen berücksichtigt werden sollen, vorgestellt. An die Mitglieder des Ausschusses wurde eine Zusammenfassung der künftigen Festsetzungen verteilt.

Mit der Vorlage zur Kenntnisnahme, Drucksache Nr. 468, wurde die Bezirksverordnetenversammlung detailliert über das Ergebnis der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie weitere Änderungen und den Beschluss des Bezirksamtes vom 10. März 1998 mit der erneuten öffentlichen Auslegung der Bebauungspläne mit Deckblättern gemäß § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches 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 gemäß § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches hingewiesen.

Die Vorlage zur Kenntnisnahme, Drucksache Nr. 47, informierte über das Ergebnis der eingeschränkten Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches sowie über den Änderungs- und Offenlegungsbeschluss des Bezirksamtes vom 25. Januar 2000 und den Inhalt der Deckblätter zur 2. eingeschränkten öffentlichen Auslegung der Bebauungspläne IX-193 bis IX-197.

Am 23. Februar 2000 wurde der Ausschuss für Bauleitplanung in seiner 4. Sitzung über die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches (2. eingeschränkte Beteiligung) der Bebauungsplanentwürfe IX-193 bis IX-197 informiert.

In der Sitzung am 6. September 2000 hat der Ausschuss für Bauleitplanung Empfehlungen an die BVV zur Beschlussfassung gemäß § 6 Abs. 3 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches und § 12 Abs. 4 Bezirksverwaltungsgesetz zum Bebauungsplan IX-197 mit Deckblättern (Drucksache z.B. Nr. 187) gegeben.

Mit der Drucksache z.B. Nr. 187 stimmte die BVV am 21. September 2000 der Festsetzung des Bebauungsplanes IX-197 zu. Mit der Drucksache Nr. 200 wurde das Bezirksamt aufgefordert, die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes IX-197 mit Deckblättern zu erfassen.

## **5. Verfahrensstand - aktuell -**

### **5.1 Dritte erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB**

Grundlage für die Änderungen bildete der Beschluss des Bezirksamtes vom 9. Oktober 2001. Bestandteil der dritten erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB waren der Bebauungsplanentwurf IX-197 vom 6. Dezember 1996 mit Nachträgen vom 10. März 1998, 25. Januar 2000 und 9. Oktober 2001 sowie entsprechenden Zusammenfassungen mit den Deckblättern vom 10. März 1998 (Reg. Nr. 2110 A), 25. Januar 2000 (Reg. Nr. 2110 B) und 9. Oktober 2001 (Reg. Nr. 2110 C) und der Auslegungsbegründung zum Bebauungsplan vom 6. Dezember 1996.



### **5.1.1 Rechtsgrundlage**

Die erneute Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 6 AGBauGB durchgeführt. Anregungen konnten bei der 3. erneuten öffentlichen Auslegung nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden.

### **5.2 Art und Weise der öffentlichen Auslegung und Ergebnis**

Die dritte erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom 10. Dezember 2001 bis einschließlich 18. Januar 2002 in den Räumen des Stadtplanungsamtes Charlottenburg-Wilmersdorf.

Andere Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 30. November 2001 über die 3. erneute (eingeschränkte) Beteiligung unterrichtet.

Die unter Punkt 5.1 genannten Unterlagen konnten im Zimmer des Sachbearbeiters eingesehen werden. Für Anregungen lagen Listen zum Eintragen aus.

Während der Auslegungsfrist kamen Bürger, die sich informieren ließen. Es wurden 10 Auskünfte zum Bebauungsplan IX-197 erteilt. In die ausliegenden Listen trugen sich davon drei Bürger ein. Telefonische Auskunft zum Bebauungsplan wurde keine erteilt. Ein Schreiben eines Trägers öffentlicher Belange ging zu den Bebauungsplänen IX-193 bis IX-197 und IX-187 ein.

### **5.3 Auswirkungen auf den Bebauungsplan**

Keine. Die Abwägung führte zu keinem abweichenden Ergebnis.

### **6. Weiteres Verfahren**

Das Bebauungsplanverfahren IX-197 kann auf der Grundlage des Reinplanes vom 6. Dezember 1996 mit den Deckblättern vom 10. März 1998 (Reg. Nr. 2110 A), 25. Januar 2000 (Reg. Nr. 2110 B) und 9. Oktober 2001 (Reg. Nr. 2110 C) mit dem Ziel der Festsetzung weiter betrieben werden.

Die Bezirksverordnetenversammlung entscheidet nach Zustimmung zum Bebauungsplan IX-197 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB über die Verordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes IX-197 (Teil 2 der Vorlage) gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG.

Nach erfolgten Beschlussfassungen der BVV wird der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB erneut der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zur Prüfung der Rechtmäßigkeit vorgelegt. Hat die Prüfung der Senatsverwaltung keine Beanstandungen ergeben oder ist die nach dem AGBauGB vorgesehene Erklärungsfrist verstrichen, setzt das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf den Bebauungsplan IX-197 gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB als Rechtsverordnung fest und verkündet diese im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin.

Die Bezirksverordnetenversammlung wird über den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens durch eine Vorlage zur Kenntnisnahme informiert.

## 7. Rechtsgrundlagen

**BauGB (Baugesetzbuch)** in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762).

**AGBauGB (Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches)** in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578).

**BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132/GVBl. S. 494), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

**BezVG (Bezirksverwaltungsgesetz)** in der Fassung vom 28. Februar 2001 (GVBl. S. 61)

**TEIL 2**

**Verordnung**  
**über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-197**  
**im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf**

Vom \_\_\_\_\_ 2002

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762) in Verbindung mit § 6 Abs. 5 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578) wird verordnet:

**§ 1**

Der Bebauungsplan IX-197 vom 6. Dezember 1996 mit Deckblättern vom 10. März 1998, 25. Januar 2000 und 9. Oktober 2001 für das Gelände zwischen Warnemünder Straße, Pücklerstraße, Clayallee, Hohenzollerndamm, Rheinbabenallee und Hundekehlestraße, ausgenommen die Grundstücke Warnemünder Straße 18, 18 A und Rheinbabenallee 46 - 48, sowie für die Pücklerstraße im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf wird festgesetzt.

**§ 2**

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Bauwesen, Stadtplanungs- und Vermessungsamt (Fachbereich Vermessung), beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Bauwesen, Stadtplanungs- und Vermessungsamt (Fachbereich Stadtplanung) und beim Bau- und Wohnungsaufsichtsamt kostenfrei eingesehen werden.

**§ 3**

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuches)

wird hingewiesen.

**§ 4**

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches bezeichnet oder die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches enthalten sind, innerhalb eines Jahres,
2. Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren

seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin geltend machen; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches und nach § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches wird die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie des Abwägungsgebotes nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

**§ 5**

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Berlin, den ..... 2002

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Thiemen  
Bezirksbürgermeisterin

Gröhler  
Bezirksstadtrat  
für Bauwesen

**A. Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches

### **zum Bebauungsplan IX-197**

vom 6. Dezember 1996 mit Deckblättern vom 10. März 1998, 25. Januar 2000 und 9. Oktober 2001 für das Gelände zwischen Warnemünder Straße, Pücklerstraße, Clayallee, Hohenzollerndamm, Rheinbabenallee und Hundekehlestraße, ausgenommen die Grundstücke Warnemünder Straße 18, 18 A und Rheinbabenallee 46 - 48, sowie für die Pücklerstraße im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf.

#### **I. Veranlassung und Erforderlichkeit**

Die Erforderlichkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen, ergab sich aus der Notwendigkeit, die besondere städtebauliche Situation der Villenkolonie zu berücksichtigen und Konflikte, die sich durch den zunehmenden Verwertungsdruck und unkontrolliertem Eindringen des tertiären Sektors einstellten, in einem Planungsverfahren zu bewältigen.

Durch das geltende Planungsrecht, dem Baunutzungsplan von 1960, sind Art und Maß der baulichen Nutzung (WA/WR; GRZ 0,2; GFZ 0,4; II Vollgeschosse, offene Bauweise) vorgegeben. Die f.f. Straßen- und Baufluchtlinien in Verbindung mit der Bauordnung von 1958 regeln die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen. Nur ein Teil der Bauflächen im Plangebiet ist durch das Zusammenwirken von Baunutzungsplan und f.f. Fluchtlinien als qualifiziert beplant anzusehen, da nur ein geringer Teil der Fluchtlinien die Rechtsqualität "förmlich festgestellt (f.f.)" besitzt und übergeleitet wurde (§ 173 BBauG von 1960).

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes liegt kein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB vor. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist somit nach § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB zu beurteilen, da es sich hier um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt.

Die gültigen Genehmigungsgrundlagen für Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bilden für die Bewahrung wesentlicher ortstypischer Merkmale der Bebauung und für Freiflächen keine oder nur unzureichende Regelungen.

Für die Bestimmungsfaktoren einer ortsgerechten Proportionierung neuer Baukörper, etwa Gebäudebreite und -tiefe, Höhe der Gebäude oder Zahl der Vollgeschosse sowie Stellung der Gebäude auf dem Grundstück, fehlen konkrete Regelungen.

Das Bezirksamt reagierte und beschloss 1989 die Aufstellung der Bebauungspläne IX-B1 - B5 als einfache Bebauungspläne gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch. Die verfahrensmäßige Bearbeitung der Bebauungspläne erfolgte aufgrund der identischen Festsetzungsinhalte und planungsrechtlichen Grundlagen gemeinsam. Die einfachen Bebauungspläne IX-B1 - B5 sollten mit der Fluchtlinienfestsetzung im Zusammenwirken mit den rechtsgültig bleibenden Teilen des Baunutzungsplanes vom 28. Dezember 1960 (Art und Maß der baulichen Nutzung) zu einem qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch verbindlich werden.

Die Festsetzungsinhalte der Bebauungspläne IX-B1 - B5 bezogen sich auf die Dimensionierung der Baukörper (Breite, Tiefe, Höhe) und deren Lage auf dem Grundstück (überbaubare Grundstücksfläche). Über den Baunutzungsplan in Verbindung mit den übergeleiteten planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung Berlin von 1958 sollte die Zulässigkeit der Nutzungen geregelt werden.

Es zeigte sich während der Bearbeitung der Bebauungspläne, dass die anfänglichen Planungsüberlegungen durch die tatsächliche Entwicklung (konkret nachgefragte Nutzungen) in dem Geltungsbereich einen Punkt erreichten, der über den vorgesehenen Festsetzungsumfang in der Zweiteilung der Bebauungspläne (Bebauungsplan/Baunutzungsplan - BauO Bln '58) nicht ausreichend im Sinne der Eigenart der Ortsteile zu leiten war.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein traditionelles Wohngebiet hohen Anspruches. Die Zunahme der Nutzungen des tertiären Bereiches, die das Wohnen immer weiter verdrängen, ob bei Neubauten oder Nutzungsänderungen im baulichen Bestand, erfordert eine allgemein verbindliche Regelung, die auf die "Bedürfnisse" des Ortsteiles Grunewald und Teilen von Schmargendorf abgestellt wird. Ziel für eine künftige Entwicklung muss neben der städtebaulichen Komponente u.a. die Sicherung des Wohnwertes bezogen auf die Wohnqualität, den Wohnanteil und das Wohnumfeld sein. Das geltende großflächig ausgewiesene allgemeine Wohngebiet mit eingestreutem reinen Wohngebiet des Baunutzungsplanes ist nicht geeignet, die erforderliche vorhabensbezogene Steuerung der Nutzungsart zu gewährleisten und setzt sich aufgrund des Festsetzungsjahres (1960) nicht mit heute nachgefragten Einzelnutzungen auseinander.

Durch die mit Bezirksamtsbeschluss vom 26. September 1996 erfolgte Aufnahme von Art und Maß der baulichen Nutzung in die Bebauungspläne, ihre Weiterbearbeitung als qualifizierte Bebauungspläne gemäß § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuches mit der Bezeichnung IX-193 bis IX-197 kann u. a. innerhalb der Baukörper gemäß § 1 Baunutzungsverordnung eine Gliederung erfolgen, die die Nutzungsstruktur vorgibt sowie die Nutzungsarten, die mit den Ortsteilen in Einklang stehen. Die Grundstücke werden dem allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) zugeordnet.

Eine Gliederung der Zulässigkeit von Nutzungen erfolgt gemäß § 1 Abs. 6 und 7 der Baunutzungsverordnung über textliche Festsetzungen. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 aus dem Baunutzungsplan übernommen und festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung von Baugrenzen und der Bebauungstiefe geregelt. Die zulässige GFZ ist auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Grundstücke unterzubringen.

Die ehemalige Villenkolonie Grunewald ist eine der wenigen aufgelockerten Siedlungsbereiche, die stadträumlich in unmittelbarem Zusammenhang mit der dicht bebauten Innenstadt, in ihrem nordöstlichen Teil dazu mit den Ausläufern des City-Bereiches des Kurfürstendamms stehen. Gleichzeitig liegt das Siedlungsgebiet in unmittelbarer Nähe zu den ausgedehnten Erholungsgebieten des Grunewaldes. Der Ortsteil Grunewald und Schmargendorf (teilweise) besitzt daher einen außerordentlich hohen Lagewert, der durch die Kombination guter Erreichbarkeit bei gleichzeitiger Nähe zu den Erholungsgebieten, gekennzeichnet ist.

Mit dem Erwerb eines Geländes angrenzend an den Kurfürstendamm begann 1890 die Bautätigkeit in diesem Bereich.

Der Verkauf der Grundstücke war mit baurechtlichen Vorgaben (Grunewaldlasten) für die künftige Bebauung verbunden, die in der Abteilung II der jeweiligen Grundbuchblätter verankert wurden. Die Bebauung zog sich über die Jahre hinweg immer weiter nach Süden bis zum Ortsteil Schmargendorf und der Grenze nach Zehlendorf, wobei die Grunewaldlasten durch ein einheitliches Baurecht (Bauordnung 1920 etc.) abgelöst wurden.

So entstanden die für diesen Bereich charakteristischen und maßstabsprägenden freistehenden Villen und Landhäuser, überwiegend straßenseitig orientiert mit breiten grünen Vorgärten und zusammenhängenden Gärten hinter den Gebäuden. Die Baukörper setzten sich zusammen aus einem teilweise bewohnten Keller oder Souterraingeschoss, zwei Vollgeschossen und einem teilweise genutzten, hohen Dach- oder Attikageschoss. Die Gebäudelängen und -tiefen bewegten sich dabei unabhängig vom Zuschnitt der Grundstücke zwischen 15 und 20 Metern. Das entspricht einem Baukörper mit einer Grundfläche von maximal 20 m x 20 m. Dieser Aussage liegen interne Untersuchungen zugrunde, wobei bekannt ist, dass auch Baukörper mit davon abweichenden Abmessungen errichtet wurden.

Bestimmend ist in den Bebauungsplänen für die Dimensionierung der Gebäude, die Stellung auf dem Grundstück sowie die Einbindung in das umgebende Grün, die prägende historische Bebauung im Grunewald. Die Festsetzung in den Bebauungsplänen für das maximale Ausmaß eines Baukörpers (Kubus) leitet sich aus der historischen Bebauung ab. Durch die Festsetzung von vorderen Baugrenzen und einer Bebauungstiefe wird die straßenseitige Anordnung der Gebäude gewährleistet und eine künftige Bebauung in zweiter Reihe ausgeschlossen.

Durch diese Regelung werden Grundstücke in zweiter Reihe (z. B. Hammergrundstücke) unbebaubar und unterliegen nun dem Bestands-

schutz. Für diese einzelnen Grundstücke wird durch Festsetzung von neuen Baugrenzen ein Planungsrecht geschaffen, das eine Bebauung gewährleistet, die sich am Grundprinzip orientiert (Vorgärten, Bebauungstiefe), wiederum Baukörper im vorderen Grundstücksteil anzuordnen. Auch für Grundstücke, die durch ihre Größe, Lage, Zuschnitt und Topographie bei der Regelfestsetzung nicht mit dem zulässigen Nutzungsmaß bebaubar sind, werden abweichende Regelungen aufgenommen (textliche Festsetzung - siehe hierzu: III. Aktueller Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes). Grundstücke mit derzeitiger Bebauung hinter oder vor der zulässigen Bebauungstiefe erhalten keine zusätzliche Regelung, wenn das zulässige Nutzungsmaß innerhalb der festzusetzenden Grundstücksfläche umsetzbar ist. Diese Gebäude oder -teile genießen Bestandschutz. Der Bebauungsplan hat nur Wirkung für die Zukunft. Nach vorherigem Recht legal errichtete Anlagen bleiben von den Bebauungsplanfestsetzungen unberührt, auch wenn sie ihnen nunmehr widersprechen.

Der Charakter des Ortsteiles Grunewald sowie der angrenzenden Teile Schmargendorfs mit offener Bauweise als Ortsteile mit hoher Lage-, Wohn- und Freiflächenqualität soll gewahrt und behutsam nach heutigen städtebaulichen Maßstäben weiterentwickelt werden. Störungen in bau- und nutzungsstruktureller Hinsicht, also Bauten, die nicht mit der ortstypischen Bebauungsstruktur verträglich sind, sowie Nutzungen, die das Wohnen beeinträchtigen, soll über den Bebauungsplan entgegengewirkt werden.

### **Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne IX-193 - IX-197 werden im Norden von der Stadtautobahn und der Grünanlage am Halensee, im Nordwesten von den Anlagen des Güterbahnhofes Grunewald, im Südwesten vom Forst Grunewald und im Süden von der Grenze zum Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf begrenzt. Östlich schließt sich der Ortsteil Schmargendorf mit seinem nicht offen bebauten Teil an. Die Abgrenzung zu diesem Bereich weist verschiedene Versprünge auf, die die andersartige Baustruktur berücksichtigen (Baustufe III/3, II/3).

Der Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 23. Oktober 1998 (ABl. S. 4367), zuletzt geändert am 21. März 2002 (ABl. S. 1260) weist die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-197 als Wohnbaufläche W 4 mit landschaftlicher Prägung von Wohnbauflächen mit einer mittleren bauflächenbezogenen Geschossflächenzahl bis 0,4 aus.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan setzt den gesamten Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 0,4 und einer GRZ von 0,2 für die bauliche Ausnutzung der Grundstücke fest.



Eine bestätigte Bereichsentwicklungsplanung für diesen Bereich gibt es nicht.

Teilungen von Grundstücken unterliegen gemäß der Verordnung vom 10. Dezember 1998 (GVBl. 1998, Seiten 422/423) in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne IX-193 bis IX-197 der Genehmigung.

Nach den vorliegenden Unterlagen des Umweltamtes besteht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-197 aufgrund ehemaliger Nutzungen kein Altlastenverdacht.

Im Altlastenverdachtsflächenkataster ist das Grundstück Messelstraße 53 unter der Altlastennummer 1154 geführt. Das Grundstück wurde bebaut und der Boden im Rahmen der Baumaßnahme saniert. Weitere Altlastenverdachtsflächen liegen nicht vor.

Ein Großteil der Grundstücke im Ortsteil Grunewald haben noch in der Abteilung II der Grundbuchblätter Eintragungen über die Bebauung der Grundstücke (Grunewaldlasten), die beim Kauf der Grundstücke gleichlautend als Verpflichtung eingetragen wurden. Grunddienstbarkeiten und Baulasten wurden aufgrund der Größe des Geltungsbereiches stichprobenartig überprüft.

In der Denkmalliste Berlin, Mai 1995, wurden, bezogen auf den Geltungsbereich IX-197, als Baudenkmal, Denkmalensemble, Denkmalgesamtanlage und Gartendenkmal eingetragen:

### **Baudenkmal**

Amselstraße	10
Bernadottestraße	38
Heydenstraße	30
Hundekehlestraße	31
Max-Eyth-Straße	7, 12 A
Max-Eyth-Straße	8
Miquelstraße	23, 39 A, 39 B
Pücklerstraße	5 - 5 C
Rheinbabenallee	12/14, 18, 32/34, 39, 39 A, 40, 40 A, 41 A, 42, 44
Warnemünder Straße	28 A, 28 B

### **Denkmalensemble**

Keine Eintragung

### **Denkmalgesamtanlage**

Keine Eintragung

### **Gartendenkmal**

Max-Eyth-Straße	12 A
Miquelstraße	23

## **II. Verfahren**

### **Aufstellungsbeschluss und Veröffentlichung**

Das Bezirksamt Wilmersdorf hat am 18. April 1989 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes IX-B5 gemäß § 4 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches im Amtsblatt für Berlin 1989 auf Seite 1130 bekannt gemacht.

### **"Frühzeitige" Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch fand in der Zeit vom 11. Dezember 1989 bis 19. Januar 1990 statt. Am 9. Januar 1990 wurde eine Erörterungsveranstaltung vor Ort im St.-Michaels-Heim durchgeführt.

Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hatte Änderungen, Ergänzungen und Modifizierungen von textlichen Festsetzungen zur Folge und wurde in den Entwurf vom 1. Oktober 1990 (Reg.Nr. 2044 A) eingearbeitet. Das Ergebnis der Auswertung ist der "Auswertung der Anhörung ..." vom 28. August 1990 zu entnehmen.

### **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)**

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 Baugesetzbuch im Oktober/November 1990 zur Stellungnahme aufgefordert. In die Auswertung einbezogen wurde das verspätet eingegangene Schreiben der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen mit Hinweisen zur Anhörung.

Die von den Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen führten zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes. Änderungen und Ergänzungen ergaben sich aus den Hinweisen der Senatsverwaltung (siehe hierzu Auswertung § 4 Baugesetzbuch):

- Differenzierung zwischen Trauf- und Firsthöhe entfällt, es verbleibt die Gebäudehöhe von 13,0 m;
- Änderung, Ergänzung und Modifizierung von textlichen Festsetzungen (Begriff "Stadtvilla" nicht festsetzungsfähig; § 172 BauGB neuester Stand; Tiefgarage, Gebäudebreiten Konkretisierung)
- Streichung Tiefgaragenbonus (GFZ 0,44), da nicht festsetzungsfähig (§ 30 Abs. 3 BauGB).

Weitere Hinweise wurden geprüft und in den Bebauungsplan übernommen:

- Pücklerstraße

Die Pücklerstraße grenzt den Bezirk Wilmersdorf von dem Bezirk Zehlendorf ab. Da die Straßenverkehrsfläche der Pücklerstraße insgesamt dem Bezirk Wilmersdorf zugeordnet ist, wurde die Geltungsbereichsgrenze verlegt und eine südliche Straßenbegrenzungslinie eingetragen.

Durch die Einbeziehung der Pücklerstraße insgesamt in den Geltungsbereich musste der Titel entsprechend erweitert werden (Veröffentlichung im Amtsblatt).

- Messelpark

In Absprache mit dem Tiefbauamt erhalten die Bernadottestraße und die Messelstraße eine Abgrenzung zum Messelpark durch die Festsetzung einer zweiten Straßenbegrenzungslinie. Begrenzt wird der Messelpark an der Clayallee (Freiflächengrenze) und der Pücklerstraße (f.f. Straßenfluchtlinie) durch eine Straßenbegrenzungslinie. Der Messelpark wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage" festgesetzt. Das erforderliche Leitungsrecht im Flurstück 23 wird über eine textliche Festsetzung geregelt.

Die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes IX-B5 wurde am 18. Oktober 1996 auf Seite 3744 im Amtsblatt für Berlin veröffentlicht.

Das Ergebnis der Auswertung der Trägerbeteiligung zu den einzelnen Punkten ist der Auswertung vom 24. September 1996 zu entnehmen (Entwurf Reg. Nr. 2044 B).

### **Änderungen, Qualifizierung des Bebauungsplanes, Offenlegungsbeschluss**

Das Bezirksamt beschloss am 26. September 1996 den Bebauungsplanentwurf aufgrund des Ergebnisses der Trägerbeteiligung (Reg. Nr. 2044 B) und eines Überarbeitungsbedarfs zu ändern und öffentlich auszulegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Damit verbunden war die Umstellung vom einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) zum qualifizierten Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) mit der Bezeichnung IX-197 (Reg.Nr. 2110).

#### Änderungen:

##### Textliche Festsetzungen

- Entfall eines Erhaltungsgebietes (§ 172 BauGB)

Die Denkmalliste Berlin, Mai 1995, bildet die Grundlage für die nachrichtliche Übernahme der Gebäudedenkmal in den Bebauungsplan. Aufgrund der Vielzahl der Denkmäler in Verbindung mit dem Umgebungsschutz wurde von einer weiteren Unterschutzstellung abgesehen.

- Streichung der Privilegierung einer Garage im ersten Vollgeschoss. Die Unterbringung von Garagen im ersten Vollgeschoss innerhalb des Baukörpers wird als keine praxisgerechte Lösung angesehen und ist somit auch nicht förderungswürdig als nicht anrechenbare Geschossfläche.
- Auf die Regelung der Grundstücksbreiten wird verzichtet. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise und einer maximalen Gebäu-

delänge in Verbindung mit dem Abstandflächenrecht haben Einfluss auf die zu errichtenden Gebäude und auf die "dazugehörigen" Grundstücke.

- Auf Vorschlag des Tiefbauamtes bleibt die Heydenstraße im Bereich des Messelparks Straßenverkehrsfläche. Die textliche Festsetzung - Leitungsrecht - entfällt, ebenso die Kennzeichnung im Planausschnitt. Die weitere Durchgängigkeit der Heydenstraße entlastet die anliegenden Wohnstraßen.

### **Aufhebung von f.f. Baufluchtlinien und Neufestsetzung von Baugrenzen**

- Baublock Warnemünder Straße, Schellendorffstraße, Hammersteinstraße (Baufluchtlinie f.f. vom 28. September 1928)

Der Vorgarten zwischen Straßenflucht- und Baufluchtlinie beträgt 6,0 m. Durch die teilweise kleinteilige Parzellierung und besonders im Eckbereich bestehen Probleme bei der Bebauung der Grundstücke. Der Vorgarten wird in diesem Baublock auf eine Tiefe von 4,0 m zurückgenommen und mit einer neuen Baugrenze festgesetzt.

- Warnemünder Straße 19 - 20 B

Die f.f. Baufluchtlinie vom 28. September 1928 (Vorgarten 7,5 m) wird aufgehoben. Die Baugrenze des festgesetzten Bebauungsplanes IX-51 vom 8. Juli 1975 von 5,0 m (Warnemünder Straße 18 A) wird aufgenommen und verlängert. Damit kann eine durchgehende Bauflucht innerhalb des abgegrenzten Bereiches erreicht werden. Nachteile für die Grundstückseigentümer erwachsen daraus nicht.

### **Abweichungen von "historischen" Baufluchtlinien (f. vom 12. Dezember 1928)**

Diese Baufluchtlinien werden für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Orientierungslinien übernommen und als Baugrenzen festgesetzt:

Ausgenommen sind die Grundstücke

- Max-Eyth-Straße 4/14
  - Vorgarten 7,5 m; Festsetzung 20,0 m
- Bernadottestraße 24/28
  - Vorgarten 7,5 m; Festsetzung 20,0 m

Die Baugrenzen werden 20,0 m von der neu festzusetzenden Straßenbegrenzungslinie entfernt festgesetzt. Die Abweichungen bei den Baufluchtlinien ergeben sich aus der örtlichen Situation. In der Max-Eyth-Straße 4/14 und Bernadottestraße 24/28 werden die Baufluchtlinien nicht mit 7,5 m übernommen sondern entsprechend des baulichen Bestandes zurückverlegt. Die Baugrenzen werden 20,0 m von den Straßenbegrenzungslinien entfernt festgesetzt. Die vorhandene Bebauung bestätigt bereits die breiten straßenseitigen Vorgärten. Die vorhandene Bebauung wird gesichert und die künftige Bebauung erhält mit der Festsetzung der „versetzten“ Baugrenze eine bestandsorientierte Vorgabe.

### Einfügen und Neufestsetzung von Baugrenzen

#### Hammergrundstücke

- Schellendorffstraße 16 A
- Schellendorffstraße 35 A
- Amselstraße 6 A

Es wird für diese Grundstücke eine Baugrenze festgesetzt. Die Bebauungstiefe (20,0 m) wird über eine textliche Festsetzung geregelt. Die Bebaubarkeit der Grundstücke ist damit sichergestellt.

### Festsetzung von Straßenbreiten

- |                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| - Hohenzollerndamm               | 39,0 m |
| - Clayallee - Bereich Messelpark | 38,0 m |
| - Clayallee bis Pücklerstraße    | 42,0 m |

Aufgrund von Vorgaben des Tiefbauamtes werden im Bebauungsplan für den Bereich Hohenzollerndamm/Clayallee Straßenbreiten neu festgesetzt.

Die Umwandlung des einfachen Bebauungsplanes IX-B5 - § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch - in den qualifizierten Bebauungsplan IX-197 - § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch - führt zur Aufnahme von Art und Maß der baulichen Nutzung in Form von textlichen Festsetzungen und zeichnerischen Ergänzungen innerhalb des Bebauungsplanes.

### Ergänzungen Planinhalt:

- Allgemeines Wohngebiet
- GRZ 0,2
- GFZ 0,4
- III Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Grundsatz aus dem Baunutzungsplan übernommen. Die Nutzungsart wird für den überwiegenden Teil der Grundstücke aus den Vorgaben der Baunutzungsplanes bestätigt. Die Zahl der Vollgeschosse leitet sich aus der Gebäudehöhe ab (siehe hierzu III. Aktueller Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes).

Bisherige WR-Nutzungen werden unter Wertung des Bestandes gleichartig dem allgemeinen Wohngebiet (WA) zugeordnet (siehe hierzu: III Aktueller Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes).

Aufnahme von textlichen Festsetzungen:

- Nutzungsdifferenzierungen (§ 1 Abs. 6 und 7 BauVNO) - horizontal und nach Art der Nutzung - innerhalb des Baukörpers zugunsten der Wohnnutzung. Untergliederung in erstes Vollgeschoss und oberhalb des ersten Vollgeschosses innerhalb der Zulässigkeit
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe - oberhalb des ersten Vollgeschosses ausnahmsweise zulässig;
  - Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen - oberhalb des ersten Vollgeschosses nicht zulässig;
  - Räume für freie Berufe - oberhalb des ersten Vollgeschosses nicht zulässig;
  - Gartenbaubetriebe, Tankstellen unzulässig
  - Tiefgaragenbonus (0,44 GFZ) als Anreiz zur Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage;
  - Ausnahmsweise Überschreitung des zulässigen Nutzungsmaßes in den Nichtvollgeschossen bis zu 50 % (0,4 + Nichtvollgeschoss 0,2);
- Gleichsetzung des Staffelgeschosses mit einem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss als Ausnahme, wenn die Kriterien eines Nichtvollgeschosses (2/3 Regelung) erfüllt sind, um mehr Möglichkeiten bei der architektonischen Umsetzung zu eröffnen;
- Bebauungstiefe für Tiefgaragen von 30,0 m (i. V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO) um eine städtebauliche Ordnung und Entwicklung auch unterhalb der Geländeoberfläche zu sichern;
  - Pflanzbindung für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Erdaufschüttung über der Tiefgarage, um zusammenhängende Grünbereiche im Blockinnenbereich zu erhalten.

**Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch**

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 6. Dezember 1996 auf Seite 4299 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 16. Dezember 1996 bis einschließlich 24. Januar 1997 öffentlich ausgelegt.

Während der Auslegungsfrist kamen Besucher, die sich informieren ließen, aber nicht nur zu dem Bebauungsplan IX-197. Es handelt sich auch um generelle Auskünfte zu den Bebauungsplänen IX-193 bis IX-197 insgesamt.

In die ausliegenden Listen trugen sich fünf Besucher ein, dazu kamen drei Schreiben. Inhaltlich bezogen sich die Schreiben auf die gleichzeitig ausliegenden Bebauungspläne IX-46-2, IX-187, d. h. Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan IX-197 wurden in den Schreiben nicht geäußert. Anregungen und Bedenken wurden von zwei Besuchern vorgebracht.

1. 10,0 m Bauhöhe wären uns lieber, durch die 20,0 m Bebauungstiefe ergibt sich eine geringere Besonnung der Wohnräume im Süden.
2. Eine größere Tiefe wäre besser.

Die Anregungen und Bedenken wurden sehr allgemein mitgeteilt, so dass eine Zuordnung schwer fiel. Es ist nicht nachvollziehbar, ob es sich um eine generelle Aussage handelt oder auf das eigene Grundstück bezogen wurde. Generell kann gesagt werden, dass jeder im Rahmen des geltenden Planungsrecht, d. h. innerhalb der Zulässigkeit, seinen Baukörper errichten kann. Wenn eine geringere Höhe gewünscht wird, ist diese bei einer Neubebauung auch möglich. Die Bebauungstiefe von 20,0 m (f.f. Baufluchtlinien - Grundlage -) ist abgeleitet aus der Entwicklung des Bereiches.

Auch hier kann innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der Baukörper zugeordnet werden. Bezieht man die Aussage auf das Grundstück des Petenten, wo die Baugrenze entsprechend dem Gebäudebestand der Straße zurückverlegt wurde, aber ohne Änderungen der generellen Festsetzungen (Bebauungstiefe, Höhe des Baukörpers etc.), verbleibt ein nach Süden ausgerichteter 20,0 m breiter Vorgarten. Die Bedenken können nicht geteilt werden (siehe Auswertung § 3 Abs. 2 BauGB, Seite 12).

Eine "größere Tiefe" lässt sich nicht zuordnen. Der Begriff "Tiefe" in Bezug auf die Festsetzungen im Bebauungsplan kann sowohl die Bebauungstiefe als auch die Tiefe des Baukörpers sein. Auf eine Einbeziehung wird deshalb verzichtet.

Änderungen aufgrund des Ergebnisses der öffentlichen Auslegung waren nicht erforderlich.

### **Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch und Anlass für die Änderungen**

Das Bezirksamt beschloss in seiner Sitzung am 9. September 1997 inhaltliche Vorgaben bzw. Bestätigungen für 23 Problempunkte als Grundlage für die Fortführung der Bebauungsplanverfahren IX-193 bis IX-197, IX-187 und IX-188. Für die Bebauungspläne IX-193 bis IX-197 wurden Änderungen innerhalb der Zulässigkeit von Nutzungen - Beherbergungsbetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie des Nutzungsmaßes für Nichtvollgeschosse (ausnahmsweise Überschreitung) beschlossen.

Die Neufassung der Bauordnung Berlin vom 1. November 1997 führte zu weiteren Änderungen und Ergänzungen (Entfall Stellplatznachweis; Staffelgeschoss = Nichtvollgeschoss) des Bebauungsplanes.

Die Änderungen und Ergänzungen wurden in das 1. Deckblatt zum Bebauungsplan vom 10. März 1998 aufgenommen.

Das Bezirksamt Wilmersdorf beschloss am 10. März 1998, den Bebauungsplanentwurf IX-197 mit dem Deckblatt vom 10. März 1998 (Reg. Nr. 2110 A) zu ändern und erneut gemäß § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen. Es wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

### Änderungen:

#### 1. Bauordnung Berlin

- Das Staffelgeschoss wird dem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss gleichgesetzt.

Die textliche Festsetzung - Privilegierung Staffelgeschoss - entfällt.

- Der Stellplatznachweis gemäß § 48 Bauordnung muss nur noch für öffentlich zugängliche Gebäude und zwar für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl geführt werden.

Der textlichen Festsetzung mit dem Tiefgaragenbonus von 0,44 GFZ fehlt die gesetzliche Grundlage, da "notwendige Stellplätze" nicht gefordert werden und muss entfallen.

#### 2. Art der Nutzung

- Beherbergungsbetriebe

Die auf das erste Vollgeschoss beschränkte Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben wird aus funktionalen und organisatorischen Gründen auf die gesetzliche Grundlage zurückgeführt. Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig. Anträge unterliegen der Einzelfallprüfung und somit einer Einflussnahme. Die textliche Festsetzung entfällt.

- Anlagen für Verwaltungen

Die Beschränkung der Zulässigkeit auf das erste Vollgeschoss entfällt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nunmehr nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung. Anlagen für Verwaltungen sind danach ausnahmsweise zulässig. Die Erweiterung wurde gewählt, um die Einflussmöglichkeiten bei der Errichtung und Unterbringung von ausländischen Vertretungen zugunsten der Sicherstellung der Nutzungsstruktur des allgemeinen Wohngebietes zu erhöhen. Die textliche Festsetzung entfällt.



### 3. Maß der Nutzung

- Die ausnahmsweise Überschreitung der zulässigen GFZ von 0,4 in Nichtvollgeschossen wird auf bis zu 25 vom Hundert begrenzt.

Die Regelung mit einem ausnahmsweise zulässigen Wert von GFZ 0,2 stellte sich als unakzeptabel für die Leitbilder in diesem Bereich heraus. Vorhaben mit Nutzungen im Souterrain/Sockelgeschoss, Dächer mit zwei Ebenen entstanden unter Einhaltung aller Bebauungsplanvorgaben.

### 4. Pflanzgebot

- Einfügen "und untergeordnete Nebenanlagen" in die textliche Festsetzung 15, um z. B. Terrassen aus dem Pflanzgebot zu entlassen.

### 5. Modifizierungen und Ergänzungen

Das geschieht durch Einfügen oder Streichen von Worten oder Satzteilen innerhalb der textlichen Festsetzung zur Klarstellung des Inhaltes z. B. "... Erdüberdeckung muss mindestens 0,60 m betragen", Streichung "zur Berechnung der Grundfläche findet § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung Anwendung" (..trägt nicht zur Klarstellung des Sachverhaltes bei).

### 6. Aufnahme von textlichen Festsetzungen

#### - Stellplätze

Diese textlichen Festsetzungen sollen die Anordnung der Stellplätze auf dem Grundstück und die Anzahl regeln. Anstelle der bauordnungsrechtlich "notwendigen" Stellplätze werden planungsrechtlich zulässige Stellplätze geregelt. Eine Untergliederung zwischen Wohnen und Gewerbe erfolgt nicht. Eine Wohnung mit 80 m<sup>2</sup> Geschossfläche bildet die Grundlage für die Ermittlung der zulässigen Stellplätze.

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.
- Im allgemeinen Wohngebiet ist für je 80 m<sup>2</sup> Geschossfläche ein Pkw-Stellplatz zulässig.

Der Entwurf des Bebauungsplanes IX-197 vom 6. Dezember 1996 mit Deckblatt vom 10. März 1998 hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 9. April 1998 auf Seite 1518 gemäß § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch in der Zeit vom 20. April bis einschließlich 22. Mai 1998 erneut öffentlich ausgelegt.

Während der Auslegungsfrist kamen neun Besucher, die sich informieren ließen und in die ausliegenden Listen eintrugen. Schriftliche Äußerungen gingen nicht ein.

Anregungen gingen von zwei Bürgern ein:

- Möglichst keine oder wenige Dienstleistungsbetriebe;
- nicht dichter bauen, keine Grundstücksteilungen

Beide Anregungen erfüllt der Bebauungsplan. Die differenzierten Festsetzungen von Nutzungsarten innerhalb des allgemeinen Wohngebietes dienen der Stärkung der Wohnnutzung.

Berücksichtigung muss allerdings auch die "Grundaussstattung" an Infrastruktureinrichtungen und für die Grunddaseinsvorsorge in jedem Bereich finden, um die "Grundversorgung" sicherzustellen (siehe Auswertung § 3 Abs. 3 BauGB).

Da der Bebauungsplan die Grundaussagen des Baunutzungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung übernimmt (GRZ 0,2, GFZ 0,4), erfolgt keine Erhöhung des Nutzungsmaßes. Die Erhöhung des Nutzungsmaßes in anderen als Vollgeschossen (Nichtvollgeschossen - Dach; Souterrain) um 0,1 ist eine Ausnahme. Nur wenn die Kriterien, die an diese Ausnahme gebunden sind erfüllt sind, wird die Ausnahme gewährt (Einzelfallprüfung). Ein Rechtsanspruch besteht nicht. Grundstücksteilungen unterliegen seit dem 10. Dezember 1998 im Bereich der offenen Bauweise - im Bebauungsplan IX-197 der Genehmigung. Unkontrollierte Teilungen von Grundstücken sind somit nicht möglich. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes IX-197 sind neue Bauten in zweiter Reihe durch die Bebauungstiefenregelung nicht möglich (siehe Auswertung § 3 Abs. 3 BauGB).

Die Anregungen haben keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplanes.

### **Zweite öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch**

Eine Überarbeitung wurde nach einer Vorabstimmung mit der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr erforderlich, sowie aus Erkenntnissen des laufenden Verwaltungshandelns. Die Änderungen wurden in das 2. Deckblatt zum Bebauungsplan IX-197 (Reg. Nr. 2110 B) vom 25. Januar 2000 aufgenommen.

Das Bezirksamt Wilmersdorf beschloss in seiner Sitzung am 25. Januar 2000 den Bebauungsplan IX-197 vom 6. Dezember 1996 mit 1. Deckblatt vom 10. März 1998 mit dem 2. Deckblatt vom 25. Januar 2000 (Reg. Nr. 2110 B) zu ändern. Gleichzeitig beschloss das Bezirksamt die erneute (2.) öffentliche Auslegung zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanes.

## **Das 2. Deckblatt enthält folgende Änderungen:**

### Textliche Festsetzungen

#### - Tiefgarage

Die Bebauungstiefe von 30,0 m für unterirdische Anlagen, wird konkretisiert. Die Zulässigkeit wird auf "Tiefgarage und zugehörige Nebeneinrichtungen" begrenzt. Die Privilegierung dieser Unterbauung soll ausschließlich zur Unterbringung von Stellplätzen dienen und nicht als "Kellererweiterung" z.B. für Schwimmbäder.

#### - Stellplatzregelung

Entfall der textlichen Festsetzungen, die nach Neufassung der Bauordnung Berlin (Entfall Stellplatznachweis) Anzahl und Anordnung der Stellplätze regeln sollte.

Durch die konkrete Festsetzung der Tiefgarage (30,0 m), die Einberechnung der Tiefgaragenfläche (unterbaute Fläche) und der oberirdischen Stellplätze in die GRZ (§ 19 Abs. 4 BauNVO) sowie die Begrenzung oberirdischer Stellplätze auf die überbaubare Grundstücksfläche wird von einer weitergehenden Festsetzung abgesehen.

#### - Abgrabungen und Stützmauern

Die Regelung erfolgt in einer eigenständigen textlichen Festsetzung, dabei entfällt "zur Belichtung von Räumen in Nichtvollgeschossen"

- Abgrabungen und Stützmauern sind straßenseitig nicht zulässig.

Ziel ist, die historischen Strukturen - Ortsbild - weiterzuführen.

#### - Bauweise - Doppelhäuser -

"Doppelhäuser sind auch auf einer gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässig" entfällt aufgrund aktueller Rechtsprechung.

#### - Freie Berufe - § 13 BauNVO -

Die Zulässigkeit von freien Berufen im 1. Vollgeschoss wird geändert in:

- Räume für freie Berufe sind im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig.

Durch die erweiterte Zulässigkeit in Verbindung mit der Ausnahmeregelung kann im Einzelfall die Zulässigkeit einer freiberuflichen Tätigkeit in Bezug auf die Verträglichkeit (Größe, Mitarbeiter etc.) mit der Wohnnutzung innerhalb eines Mehrfamilienhauses geprüft werden. (Siehe hierzu 2. Auswertung § 3 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan IX-193).

- Grüngestaltung

Die textlichen Festsetzungen wurden überarbeitet und zusammengefasst.

**Zeichnerische Änderungen und Ergänzungen**

- Max-Eyth-Straße 8

Das Gebäude auf diesem Grundstück wurde im November 1999 in die Denkmalliste Berlin aufgenommen. (Kennzeichnung im Deckblatt mit "D").

Diese Änderungen sind Bestandteil der 2. erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch.

Der Entwurf des Bebauungsplanes IX-197 vom 6. Dezember 1996 mit Deckblättern vom 10. März 1998 und 25. Januar 2000 hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 3. März 2000 auf Seite 707/708 gemäß § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch in der Zeit vom 13. März bis einschließlich 14. April 2000 erneut eingeschränkt öffentlich ausgelegt. Anregungen konnten nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden. Mit diesen Änderungen wurden die Grundzüge der Änderung nicht berührt.

Während der Auslegungsfrist kamen mehrere Besucher, die sich informieren ließen. In die ausliegende Liste trug sich ein Bürger ein. Schriftliche Äußerungen gingen nicht ein. Von dem Bürger wurde eine Anregung in die Liste eingetragen (unversiegelte Stellplätze und Müllplätze sollten im Vorgarten zugelassen werden). Diese Anregung bezog sich nicht auf die Änderungen oder Ergänzungen, zu denen gemäß § 3 Abs. 3 BauGB Anregungen geäußert werden konnten.

Eine Einbeziehung der Anregungen in die Auswertung kann daher nicht erfolgen.

Die 2. erneute öffentliche Auslegung zu den geänderten oder ergänzten Teilen hat keine Auswirkung auf den Inhalt des Bebauungsplanes.

**Dritte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch**

Aufgrund der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Rahmen der Rechtskontrolle des Bebauungsplanes IX-193 mit Schreiben vom 29. Dezember 2000 mitgeteilten Beanstandungen und Hinweise wurde die Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung erforderlich. Die Änderungen wurden in das 3. Deckblatt zum Bebauungsplan IX-197 (Reg. Nr. 2110 C) vom 9. Oktober 2001 aufgenommen.

Das Bezirksamt beschloss in seiner Sitzung am 9. Oktober 2001, den Bebauungsplan IX-197 vom 6. Dezember 1996 mit den Deckblättern vom 10. März 1998, 25. Januar 2000 und 9. Oktober 2001 (Reg. Nr. 2110 A, B und C) zu ändern. Gleichzeitig beschloss das Bezirksamt die erneute (3.) öffentliche Auslegung zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanes.

### **Das 3. Deckblatt enthält folgende Änderungen:**

#### **Beanstandungen**

##### Textliche Festsetzungen:

- Höhe baulicher Anlagen

Als unterer Bezugspunkt i.S. § 18 Abs. 1 Baunutzungsverordnung wurde anstelle von „festgelegter“ Geländeoberfläche „gewachsene“ Geländeoberfläche bestimmt, um die praktische Umsetzung mit den bauordnungsrechtlichen Instrumentarien grundstücksbezogen zu erreichen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend überarbeitet.

#### **Hinweise**

##### Textliche Festsetzungen

- Oberirdische Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die textliche Festsetzung wurde so umformuliert, dass die Ausnahmemöglichkeit gemäß § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung entfällt und das städtebauliche Ziel der Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet ist.

- ...sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen innerhalb der für sie festgesetzten Bebauungstiefe.
- Der Text der Begründung wurde entsprechend überarbeitet.

#### **Redaktionelle Änderungen**

- Im Festsetzungsvermerk auf dem Plandokument wurde die Rechtsgrundlage ergänzt „... § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches ...“
- Planunterlage: Karte von Berlin 1 : 1.000 verkleinert auf 1 : 2000

#### **Weitere Änderungen und Ergänzungen**

1. Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur gestalterischen Regelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (textl. Festsetzung 14).
2. Textliche Festsetzung 5 und 6 Text wurde an den Gesetzestext angepasst - § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung -

Diese Änderungen sind Bestandteil der 3. erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch.

Der Entwurf des Bebauungsplanes IX-197 vom 6. Dezember 1996 mit Deckblättern vom 10. März 1998, 25. Januar 2000 und 9. Oktober 2001 hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 30. November 2001 auf Seite 5226 gemäß § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch in der Zeit vom 10. Dezember 2001 bis einschließlich 18. Januar 2002 erneut eingeschränkt öffentlich ausgelegen. Anregungen konnten nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden. Während der Auslegungsfrist wurden 10 Auskünfte zum Bebauungsplan IX-197 erteilt. In die ausliegenden Listen trugen sich davon drei Bürger ein. Telefonisch wurden keine Auskünfte erteilt. Ein Schreiben eines Trägers öffentlicher Belange ging zu allen Bebauungsplänen (IX-193 bis IX-197 und IX-187) ein. Anregungen wurden insgesamt nicht geäußert.

Die 3. erneute öffentliche Auslegung zu den geänderten oder ergänzten Teilen hat keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplanes.

### **III. Aktueller Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-197 werden in Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 (ABl. S. 4367), zuletzt geändert am 21. März 2002 (ABl. S. 1260) sowie den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im einzelnen festgesetzt:

1. die Grundstücke als allgemeines Wohngebiet;
  - 1.1 gemäß textlicher Festsetzung 1 sind oberhalb des ersten Vollgeschosses die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zulässig;
  - 1.2 gemäß textlicher Festsetzung 2 ist oberhalb des ersten Vollgeschosses die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) nicht zulässig;
  - 1.3 gemäß textlicher Festsetzung 3 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes;
  - 1.4 gemäß textlicher Festsetzung 4 sind Räume für freie Berufe nach § 13 der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zulässig;
2. das Maß der baulichen Nutzung für die Baugrundstücke mit GRZ 0,2 und GFZ 0,4;

- 2.1 gemäß textlicher Festsetzung 5 sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen;
- 2.2 gemäß textlicher Festsetzung 6 darf die generell zulässige Geschossfläche ausnahmsweise bis zu 25 vom Hundert überschritten werden und zwar durch Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände;
- 2.3 die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit 3;
3. gemäß textlicher Festsetzung 8 die abweichende Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig bis zu einer Länge von 20,0 m Gesamtmaß;
  - 3.1 gemäß textlicher Festsetzung 9 darf die Höhe baulicher Anlagen 13,0 m über der gewachsenen Geländeoberfläche nicht überschreiten. Schornsteine und Lüftungsrohre sind davon ausgenommen;
  - 3.2 die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen in Verbindung mit der Bebauungstiefe;
  - 3.3 gemäß textlicher Festsetzung 10 die überbaubare Grundstücksfläche mit einer Bebauungstiefe von 20,0 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze;
4. gemäß textlicher Festsetzung 12 beträgt die Bebauungstiefe für Tiefgaragen 30,0 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze an.

Darüber hinaus sind gemäß textlicher Festsetzung 11, Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen innerhalb der für sie festgesetzten Bebauungstiefe;

  - 4.1 gemäß textlicher Festsetzung 13 bestimmt sich die Höhenlage der Tiefgaragen daraus, dass die Deckenoberkante der baulichen Anlage einschließlich der darüber zwingend anzulegenden Erdaufschüttung von mindestens 0,60 m die Höhenlage der jeweils zur Erschließung dienenden Straßenverkehrsfläche (Niveau Gehsteig) nicht überschreiten darf. Die Erdschicht über der Tiefgarage ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, ausgenommen sind Wege und Terrassen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (textliche Festsetzung 14);
5. gemäß textlicher Festsetzung 7 sind Abgrabungen und Stützmauern nicht zulässig;
6. Straßenbegrenzungslinien zur Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche (durch Neufestsetzung von Straßenfluchtlinien bzw. Über-

nahme und erneute Festsetzung von f.f. Straßenfluchtlinien als Straßenbegrenzungslinien).

**Zu den einzelnen Festsetzungen ist folgendes auszuführen:**

**Zu 1.**

Mit der Festsetzung "allgemeines Wohngebiet" wird hier entsprechend dem Planungsziel die vorwiegende Wohnnutzung im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung planungsrechtlich gesichert.

Der Baunutzungsplan weist die Flächen zwischen Bernadottestraße und Miquelstraße sowie angrenzendes Grundstück Luciusstraße bis Pücklerstraße und den Bereich zwischen Messelstraße, Pücklerstraße und den Bereich zwischen Messelstraße, Pücklerstraße und Clayallee, abzüglich eines Streifens entlang der Clayallee, als reines Wohngebiet aus.

Eine Überprüfung der derzeit in diesem Gebiet bereits vorhandenen Nutzungen, die angrenzenden stark befahrenen Straßen Hohenzollerndamm, Clayallee (unabhängig von dem WA-Streifen) und Pücklerstraße und das Ungleichgewicht der Baugebietsordnung (getrennt nach Straßenseiten) entsprechen nicht mehr den Kriterien eines reinen Wohngebietes. Die tatsächliche Grundstücksnutzung hat sich zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt. Eine Verschlechterung der Wohnsituation wird durch die Einbeziehung der WR-Flächen in das allgemeine Wohngebiet nicht gesehen (siehe Zusammenfassung Auslegungsbegründung mit Nachträgen Seite 21, 22 sowie Auswertung § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan IX-196 - WR versus WA - Seiten 18 ff.).

**Zu 1.1, 1.2, 1.3, 1.4**

Über textliche Festsetzungen wird die Zulässigkeit der Nutzungen in diesem Baugebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 und 7 der Baunutzungsverordnung gegliedert. Aus der ausgewählten Systematik der horizontalen Gliederung ergibt sich als Bezugspunkt das erste Vollgeschoss. Die Entscheidung über die Zulässigkeit oder ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungsarten bezieht sich auf die Ebenen "oberhalb des ersten Vollgeschosses" bzw. auf das erste Vollgeschoss und ein evtl. darunter liegendes Nichtvollgeschoss.

Abweichend von der Zulässigkeitsregelung des § 4 der Baunutzungsverordnung sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe oberhalb des ersten Vollgeschosses nur ausnahmsweise zulässig.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind oberhalb des ersten Vollgeschosses nicht zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Geltungsbereich unzulässig.

Darüber hinaus sind die in § 13 der Baunutzungsverordnung als zulässig geregelten Räume für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, nur ausnahmsweise zulässig.



Die Gebietsversorgung (§ 4 Abs. 2 Nr. 2) erhält neben der Zulässigkeit im 1. Vollgeschoss eine ausnahmsweise Zulässigkeit ab dem 2. Vollgeschoss. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von "sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben" (§ 4 Abs. 3 Nr. 3) wird auf das erste Vollgeschoss beschränkt.

Hieraus wird deutlich, dass sich eine gewerbliche Nutzung möglichst auf das erste Vollgeschoss konzentrieren soll. Die Einzelfallprüfung ermöglicht es, die über das erste Vollgeschoss hinausgehende Ausdehnung auf die organisatorische und funktionale Notwendigkeit und auf ihre Verträglichkeit mit dem Wohnumfeld zu prüfen. Aber auch die ausnahmsweise Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) im ersten Vollgeschoss macht die Einzelfallprüfung erforderlich und damit die Prüfung, inwieweit die Nutzung des Betriebes, die Größe, Anzahl der Mitarbeiter, Publikumsverkehr, Ziel- und Quellverkehr vereinbar mit dem Umfeld ist.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie dem Charakter dieses Villenviertels nicht entsprechen und von der Nutzung her relativ großer Betriebsflächen bedürfen.

Die Gliederungsmöglichkeit des § 1 BauNVO findet ebenfalls Anwendung beim § 13 BauNVO. Die generelle Zulässigkeit wurde in eine ausnahmsweise Zulässigkeit und damit in eine Ermessensentscheidung verändert.

Diese Entscheidung erfolgte im Interesse einer langfristigen Sicherung der Wohnnutzung in diesem Villenbereich. Die allgemeine Zulässigkeit von Nutzungen nach § 13 BauNVO lässt die weitreichenden städtebaulichen Auswirkungen außer Acht. Langfristig kann das zu Fehlnutzungen und einer Veränderung des Gebietscharakters führen, weil die Einflussnahme fehlt. Um aber der Zielsetzung - dem ungestörten Nebeneinander - gerecht zu werden, ist eine Prüfung unter o. g. Kriterien erforderlich, um die Auswirkungen auf das Wohnumfeld zu klären (siehe Auswertung der 2. eingeschränkten Beteiligung - § 3 Abs. 3 BauGB - S. 10 ff.).

Mit dem Ausschluss oder der Einschränkung der genannten Nutzungen und der Übernahme der Nutzungen des § 4 der Baunutzungsverordnung ist die weitergehende Erhaltung der Wohnruhe beabsichtigt und dem Charakter des Gebietes Rechnung getragen. Damit sind auch die Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung berücksichtigt worden.

Die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes bleibt dabei gewahrt. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Planungsleitlinien des § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches und hat die rechtlichen Möglichkeiten des § 1 Baunutzungsverordnung umgesetzt.

## **Zu 2.**

Das Maß der baulichen Nutzung für die Grundstücke wird aus dem Baunutzungsplan übernommen und festgesetzt (Baustufe II / 2).

Bei allen Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes steht vorrangig die Umsetzung des zulässigen Nutzungsmaßes (GFZ 0,4, GRZ 0,2). Dabei gibt es auch Grundstücke, bei denen das zulässige Nutzungsmaß zwar umsetzbar ist, aber die zulässige Bebauungstiefe von 20,0 m (TF 10/12 - siehe Punkte 3.3 und 4) oder die Unterbauung für Tiefgaragen von bis 30,0 m aufgrund der Grundstücksgröße und/oder des Zuschnittes nicht ausgeschöpft werden kann - auch unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen. Diese Grundstücke können nur im Rahmen ihrer Möglichkeiten bebaut werden.

Im Bebauungsplan sind Konflikte - z.B. Ausschöpfung des Nutzungsmaßes - planungsrechtlich zu bewältigen, d.h. ein Bebauungsplan muss eine Elastizität aufweisen, die es ermöglicht, auf Einzelfälle einzugehen und ihnen Rechnung zu tragen (Konfliktbewältigung). Der Bebauungsplan muss bei der Festsetzung der planungsrechtlichen Nutzbarkeit (Maß der Nutzung) die vorhandenen als auch die künftigen privaten Nutzungsrechte berücksichtigen und abwägen, inwieweit Ausnahmen von der Regelfestsetzung (z.B. Bebauungstiefe, Gebäudelänge, Vor- oder Rückverlegen von Baugrenzen) zur Unterbringung des zulässigen Nutzungsmaßes zugelassen werden (siehe Punkt 3.2).

### **Zu 2.1 und 2.2**

Als Nichtvollgeschosse (Flächen von ... in anderen als Vollgeschossen) gelten Dach-, Staffel-, Sockelgeschosse (Souterrain) im Sinne von § 2 Abs. 4 der Bauordnung Berlin.

Nach dem § 20 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von 1968, waren Nichtvollgeschosse in die Berechnung der Geschossflächenzahl einzu beziehen. Da mit diesem Bebauungsplan jedoch die Baunutzungsverordnung von 1990 zur Anwendung kommt, berechnet sich das zulässige Nutzungsmaß - ohne weiterreichende Festsetzungen - ausschließlich in den Vollgeschossen. Eine Steuerung bezogen auf die Nichtvollgeschosse ist mit dieser Regelung nicht möglich. Durch die textliche Festsetzung 5 werden die Nichtvollgeschosse bei der Berechnung der Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung berücksichtigt. Eine Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl von 0,4 darf ausnahmsweise bis zu 25 vom Hundert (d. h. um 0,1) erfolgen (textliche Festsetzung 6). Die Ausnahmeentscheidung ist im Einzelfall an die Einhaltung von Kriterien gebunden.

Anlass für diese Entscheidung waren Bauanträge in diesem Bereich, die im Dach (hier insbesondere in der zweiten Dachebene) oder im Sockelgeschoss gelegene bzw. unterzubringende Flächen zunehmend im Sinne einer Flächenmaximierung in den Nichtvollgeschossen als Aufenthaltsräume nutzen wollten.

Dazu gehörte der Einbau von großflächigen Fenstern, Gauben, Balkonen zum Teil in zweiter Dachebene, die den Charakter des Daches als oberen Gebäudeabschluss zunichte machten. Bei der Nutzung des

Souterrains wurden weiträumige Abgrabungen zu Gunsten einer besseren Belichtung vorgesehen, um diese Räume für eine Wohnnutzung zu befähigen. Dabei wurden die Konsequenzen auf die Grundstücksfreiflächen, den gewachsenen Boden und das Ortsbild außer Acht gelassen. Mit diesen vorgelegten Gebäudeentwürfen waren Nutzungsmaße verbunden, die der städtebaulichen Dichtestruktur der Gebiete der offenen Bauweise widersprechen; aber auch dem Erscheinungsbild des Villengebietes.

Mit der Regelung der textlichen Festsetzungen 5 und 6 und der enthaltenen Ausnahmeregelung soll negativen Auswirkungen auf das Ortsbild und der Struktur nicht angepasster Dichte entgegengewirkt werden.

### **Zu 2.3**

Die bisher ausnahmsweise über den Baunutzungsplan zulässigen 3 Vollgeschosse - bei Einhaltung der zulässigen GFZ - (Baustufe II/2) werden als Regelfestsetzung übernommen. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist in Verbindung mit der Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe zu sehen (siehe hierzu Punkt 3.1) zur Förderung von Gebäudetypen, die die ortsübliche Höhenentwicklung aufnehmen und sich in den "Altbestand" einfügen und gleichzeitig die zulässige Grundstücksüberbauung unterschreiten (Bodenschutz - § 1 a Abs. 1 Baugesetzbuch). Durch die Festsetzung der drei Vollgeschosse wird auch das bisherige Verwaltungshandeln innerhalb des Bebauungsplanes verbindlich.

### **Zu 3.**

Gemäß § 22 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Durch die Begrenzung der Baukörper auf eine Länge von 20,0 m wird von der offenen Bauweise abgewichen, die gemäß § 22 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung sonst Hausformen bis zu 50,0 m Länge zulässt. Mit der abweichenden Bauweise wird festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Diese Festsetzung leitet sich aus der historischen Entwicklung ab, wo Reihen- und Kettenhäuser nicht dazu gehörten. Gebäudelängen bewegten sich in der Hauptsache zwischen 15,0 m und 20,0 m. Diese historischen Vorgaben wurden der Festsetzung zugrunde gelegt mit dem Wert von 20,0 m. Eine offene Bauweise ohne Einschränkungen könnte die Weiterentwicklung der grunewaldtypischen Bebauung mit o. g. Kriterien nicht sicherstellen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Grundstücke, die mit ihren vorhandenen Baukörpern von der zulässigen Gebäudelänge von 20,0 m abweichen. Diese Baukörper sollen nicht der Maßstab für eine künftige Bebauung sein. Für diese Baukörper besteht ein Bestandschutz, der ihre Existenz sicherstellt (siehe I Veranlassung und Erforderlichkeit).

Auf den hier in Frage kommenden Grundstücken, z.B. Miquelstraße 8/15, ist eine Umsetzung der Vorgaben des Bebauungsplanes auch unter Berücksichtigung des zulässigen Nutzungsmaßes möglich. Anstelle

eines Baukörpers kann die Baumasse z.B. auf mehrere Baukörper verteilt werden. Eine abweichende Regelung wurde nicht erforderlich.

### **Zu 3.1**

Neben der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von drei wird die Höhe der baulichen Anlage mit 13,0 m festgesetzt. Der § 16 der Baunutzungsverordnung schließt für die Festsetzung des Nutzungsmaßes die gemeinsame Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen und der Zahl der Vollgeschosse nicht aus. § 16 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung gibt nur vor, welche Mindestanforderungen für die Festsetzung des Nutzungsmaßes erforderlich sind. Im § 16 der Baunutzungsverordnung wird auf die besondere Bedeutung hingewiesen, die die Festsetzung von der Höhe der baulichen Anlagen bzw. die Zahl der Vollgeschosse für das Orts- und Landschaftsbild hat. Die Festsetzung sowohl der Gebäudehöhe als auch der Zahl der Vollgeschosse ist städtebaulich unverzichtbar. Sowohl die Höhenentwicklung des Villengebietes, die das Orts- und Landschaftsbild prägt, findet dabei Berücksichtigung, als auch die Geschossigkeit, die den Entwicklungsrahmen stellt. Die Geländeoberfläche wird über eine textliche Festsetzung 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, um den direkten Bezug zu den Höhenverhältnissen des Grundstückes zu haben. Durch diese Regelung können vorhandene Niveauschwankungen berücksichtigt werden, die bei einer starren Festsetzung der Höhen z.B. bezogen auf „Niveau Gehsteig“ nicht möglich wären. Die Möglichkeit der Überschreitung der Gebäudehöhe von 13,0 m besteht nur für Schornsteine und Lüftungsrohre.

### **Zu 3.2**

Die im Geltungsbereich vorhandenen Baufluchtlinien (a. f. und f.f.) werden übernommen und als Baugrenzen festgesetzt. Neue Baugrenzen erhalten Grundstücke in zweiter Reihe sowie Hammergrundstücke (Amselstraße 6 A, Schellendorffstraße 16 A und 35 A), um ihre Bebaubarkeit sicherzustellen. Die Baugrenze bildet die Bezugslinie für die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Einhaltung der ortstypischen Vorgartentiefen wird durch die Festsetzung der Baugrenzen gewährleistet.

Die „historischen“ Baufluchtlinien (f. vom 12. Dezember 1928) werden für die Grundstücke Bernadottestraße 24/28 und Max-Eyth-Straße 4/14 nicht übernommen. Die vorhandene zurückgesetzte Bebauung bildet bei diesen Grundstücken die Grundlage für die abweichende Festsetzung von Baugrenzen.

Der Baublock Bernadotte-, Lucius-, Miquel- und Heydenstraße hat eine Bebauung, die sich - bis auf die Grundstücke Bernadottestraße 24/28 - straßenseitig hinter einem 7,5 m Vorgarten orientiert. Durch die Symmetrie der Bebauung in der Bernadottestraße ist dieser Bereich auch mit der zurückgesetzten Bebauung in sich gegliedert und geordnet. Bei

den vier Grundstücken entsteht durch die zurückgesetzte Baugrenze ein 20,0 m breiter zusammenhängender, nach Südwesten ausgerichteter Grünbereich mit gewachsener Vegetation im Vorgarten. Die seitlich angrenzenden Grundstücke haben durch die im rückwärtigen Grundstücksbereich befindlichen Gebäude keine Nachteile. Die Belichtung, Belüftung und Besonnung ist gewährleistet, Wohnwert und Wohnqualität nicht gemindert. Der angrenzende Messelpark vergrößert optisch sowohl von Seiten der Grundstücke als auch vom Park die Grünwirkung. Durch die straßenseitige Anordnung der Baukörper in der Lucius-, Miquel-, Heyden- und Bernadottestraße (Eckbereich) und die verbleibenden rückwärtigen Freiflächen der Grundstücke Bernadottestraße 24/28 verbleibt auch hier ein zusammenhängender - in Teilen schmalerer - Blockinnenbereich.

Die im Zusammenhang mit den Grundstücken Bernadottestraße gemachten Aussagen treffen auch für die Grundstücke Max-Eyth-Straße 4/14 zu.

Die vorhandene Bebauung im Baublock Clayallee, Heyden-, Pückler- und Max-Eyth-Straße orientiert sich straßenseitig hinter einem 7,5 m Vorgarten, davon ausgenommen sind die bebauten Grundstücke in der Max-Eyth-Straße 4, 8, 10 A, B, 12 A, 14, deren Bebauung zurückgesetzt ist. Mit einbezogen wird das unbebaute Grundstück Max-Eyth-Straße 6 sowie Max-Eyth-Straße 10 (durchgehend Messelstraße 31/35), das im Bereich Max-Eyth-Straße ebenfalls unbebaut ist, um für diese sieben zusammenhängenden Grundstücke eine einheitliche Beurteilung / Regelung zu erlangen.

Die Baugrenze in der Max-Eyth-Straße 4/14 wird bestandsorientiert zurückverlegt. „Orientierungspunkte“ sind dabei die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Max-Eyth-Straße 8 und 12 A, somit ist eine zusätzliche Bebauung vor diesen Gebäuden nicht mehr möglich. Bei den unbebauten bzw. in Teilen unbebauten Grundstücken Max-Eyth-Straße 6 und 10 gelten die Festsetzungen für die künftige Bebauung.

Auf dem Grundstück Max-Eyth-Straße 10 A, 10 B wurden zwei versetzte Baukörper errichtet. Bei der Festsetzung der Baugrenze - 20,0 m von der Straßenbegrenzungslinie - wird der vordere Baukörper geschnitten und liegt teilweise im Vorgartenbereich. Hier findet der Bestandschutz Anwendung. Die Verlegung der Baugrenze wirkt sich nicht negativ auf die angrenzenden Grundstücke aus (siehe dazu Bernadottestraße 24/28). Der 20,0 m breite zusammenhängende Vorgartenbereich mit seiner Grünwirkung erhöht die Qualität des Straßenraumes.

Abweichende Regelungen - wie die Zurücksetzung der Baugrenze - kommen nur dann zur Festsetzung, wenn es sich um eine aus dem Bestand abgeleitete bauliche Entwicklung handelt, die als Ausgleich zu der geringer werdenden Blockinnenfreifläche eine Freifläche z.B. in Form eines breiten Vorgartens mit entsprechender Vegetation aufweist. Diese Regelung bezieht sich auch nicht auf einzelne Grundstücke,

sondern auf die historische Entwicklung der Bebauung, die Gleichartigkeit der Lage der Gebäude auf zusammenhängenden Grundstücken rechtfertigt die abweichende Festsetzung (siehe I. Veranlassung und Erforderlichkeit und II. Verfahren).

### **Zu 3.3**

Die Bebauungstiefe von 20,0 m wird abgeleitet aus dem übergeleiteten Planungsrecht (§ 8 Abs. 1 Bauordnung Berlin 1958 in Verbindung mit f.f. Baufluchtlinien). Die bisherigen Regelungen zur Anordnung eines Baukörpers auf einem Grundstück (20,0 m Bebauungstiefe bzw. § 34 Baugesetzbuch - Einfügen in die nähere Umgebung) werden vereinheitlicht. Durch die Festsetzung einer vorderen Baugrenze wird eine Bezugslinie für die Bebauungstiefe und die rückwärtige Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen geschaffen. Die rückwärtige Baugrenze wird zeichnerisch nicht dargestellt, die Regelung erfolgt nur textlich. Die Bebauung ist durch die Festsetzung der Bebauungstiefe nur straßenseitig zu erstellen, eine Neubebauung in zweiter Reihe ist somit ausgeschlossen. Besondere Berücksichtigung finden vorhandene Grundstücke in zweiter Reihe (siehe "zu 3.2"), die separat geregelt werden. Ziel ist die Freihaltung des Innenbereiches nach der charakteristischen Bebauungsstruktur der Grunewaldvillen - breite Vorgärten, grüne Flächen auf beiden Seiten des Hauses, Wahrnehmbarkeit des rückwärtigen über Grundstücksgrenzen wirkenden zusammenhängenden Freiraumes.

Die Festsetzung der Bebauungstiefe ermöglicht, als Leitlinie für eine künftige Bebauung dieses Gebietes die historisch entwickelte Struktur freistehender massiver Einzelbaukörper im vorderen Grundstücksbereich weiter zu verfolgen. Von diesem Prinzip soll nur abgewichen werden, wenn sich für Blockteile eine rückwärtige bzw. zurückgesetzte Bebauung z.B. aufgrund der topographischen Situation oder der Himmelsrichtung (Besonnung - Vorgärten) einheitlich durchgesetzt hat, der bestehende Grundstückszuschnitt eine Bebauung des Grundstückes ausschließen würde oder der bauliche Bestand aufgrund seiner Lage und dem Grundstückszuschnitt keiner städtebaulichen Ordnung zugeführt werden kann (siehe zu 3.2).

### **Zu 4.**

Eine Kombination der Bebauungstiefenregelung für die überbaubare und die unterbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung nicht möglich, da es sich bei der unterbaubaren Grundstücksfläche (Tiefgarage) nicht um ein Gebäudeteil handelt, das nach Art und Umfang (§ 23 Abs. 2 Baunutzungsverordnung) geregelt als Ausnahme zulässig ist. Eine eigenständige Regelung wurde somit erforderlich.

Die straßenseitige Baugrenze bildet - wie bei der Bebauungstiefe - die Bezugslinie für die eigenständige Bebauungstiefe der Tiefgarage (gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze an).

Da es keine bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze mehr gibt (Änderung Bauordnung von Berlin vom 1. November 1997), soll über die Privilegierung der Tiefgarage ein Anreiz geschaffen werden, Autos von den Freiflächen in unterirdische Garagen zu verlagern, um das Störungspotenzial zu verringern. Da aber davon ausgegangen werden muß, dass innerhalb der Geltungsbereiche nicht nur Mehrfamilienhäuser errichtet werden, wodurch sich eine Tiefgarage von der Anzahl der Stellplätze „rechnet“, müssen auch die anderen Gebäude Berücksichtigung finden. Gemäß § 12 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung sind bei Festsetzung von Tiefgaragen oberirdische Stellplätze und Garagen auf den übrigen Flächen des Grundstückes ausgeschlossen, „soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt“. Sichertgestellt ist damit, dass der Blockinnenbereich von "Autos" frei bleibt. Damit bleibt der Blockinnenbereich ungestört erhalten, was sowohl die Aufenthaltsqualität als auch den Wohnwert steigert. § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung findet bei der Ermittlung der Grundfläche (GR) Anwendung (Grundflächen von Tiefgaragen sind einzubeziehen), um den Grundsatz "sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen" durch die flächenmäßige Ausweisung nicht zu konterkarieren. Die Bebauungstiefe von Tiefgaragen verändert sich nicht bei Abweichungen von der Regelbebauungstiefe von 20,0 m. Bei Grundstücken, die von ihren Abmessungen her die Privilegierung einer Tiefgarage nicht oder nur eingeschränkt nutzen können, steht die „normale“ unterbaubare Grundstücksfläche zur Anlegung einer Tiefgarage (unterbaubare Grundstücksfläche) zur Verfügung. Es besteht kein Anspruch auf die Bebauungstiefe von 30,0 m für Tiefgaragen, wenn die Grundstücke die Voraussetzungen dafür nicht erfüllen.

#### **Zu 4.1**

Die Erdaufschüttung mit dem Pflanzgebot und deren Erhalt in Verbindung mit der Höhenentwicklung zum Straßenland (Niveau Gehsteig) stellt sicher, dass die Tiefgaragen sich in das natürliche Geländenniveau des jeweiligen Grundstückes einfügen. Mit der Erdschicht von mindestens 0,60 m ist eine qualifizierte Grüngestaltung sichergestellt, die auch regenarme Perioden überdauert. Eine Erdaufschüttung von mehr als 0,60 m wäre bei Erhaltung des natürlichen Geländenniveaus nur durch weitere Absenkung der unterirdischen baulichen Anlage möglich und würde, da sich der Rampenbereich dadurch verlängert, zu größeren Versiegelungen führen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Wege und Terrassen. In Verbindung mit den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind (TF 17), wird im rückwärtigen Grundstücksteil ein zusammenhängender Grünbereich gesichert. In den überwiegenden Bereichen, in denen sich die Bebauung konstant straßenseitig orientiert, entstehen unverbaute grüne Blockinnenbereiche, die die Qualität dieses Wohngebietes ausmachen.

#### **Zu 5.**

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Ortsbild und zur Stärkung der Vorgartenzone sind straßenseitige Abgrabungen und Stütz-

mauern unzulässig (§ 12 AGBauGB - Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch).

#### **Zu 6.**

Die im Geltungsbereich vorhandenen f.f. und a.f. Straßenfluchtlinien (Straßen- und Baufluchtlinien neu: Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen) werden entsprechend dem Bestand ohne Änderungen übernommen und als Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Damit kann der uneinheitliche Status der Fluchtlinien vereinheitlicht werden und darauf in Verbindung mit den Fluchtlinien ein einheitliches Planungsrecht aufgebaut werden. Die Freiflächengrenze f. vom 12. Dezember 1928 in der Clayallee, Bernadottestraße, Messelstraße sowie die Abgrenzung in der Pücklerstraße, die die Grünfläche des Messelparks von den vorhandenen Straßenverkehrsflächen trennen, werden übernommen und als Straßenbegrenzungslinien neu festgesetzt.

### **B. Rechtsgrundlagen zum Zeitpunkt der Festsetzung**

**BauGB (Baugesetzbuch)** in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850/2852).

**AGBauGB (Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches)** in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578).

**BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132/GVBl. S. 494), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

**BezVG (Bezirksverwaltungsgesetz)** in der Fassung vom 28. Februar 2001 (GVBl. S. 61).

### **C. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung**

#### **a. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben**

keine

#### **b. Personalwirtschaftliche Auswirkungen**

keine

### **D. Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wirken sich in der Innen- als auch Außenwirkung nicht negativ auf den Geltungsbereich bzw. die nähere Umgebung aus. Es entsteht hier eine behutsame bauliche Weiterentwicklung, die



Rücksicht auf die vorhandenen Gegebenheiten nimmt und in die Planung mit einbezieht, auch unter Berücksichtigung des Grün- und Freiflächenaspektes, in Teilbereichen auf der Grundlage des Landschaftsplanes. Die Vorgaben des Bebauungsplanes gehen konform mit den Planungsleitlinien des § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches und § 1 a Abs. 1 Baugesetzbuch, der sparsamen Umgang mit Grund und Boden fordert.

Der Bebauungsplan IX-197 unterliegt nicht den seit dem 3. August 2001 geltenden Anforderungen hinsichtlich der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), weil er vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet worden ist (§245 c Abs. 2 BauGB).

Berlin, den 14. Mai 2002

T h i e m e n

Bezirksbürgermeisterin

---

Redaktionell geändert.

Berlin, den 29. Oktober 2002

G r ö h l e r

Bezirksstadtrat

L a t o u r

Baudirektor