

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Abteilung Finanzen, Personal, Stadtentwicklung
und Wirtschaftsförderung
Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung

Begründung zum Bebauungsplan X- B 18

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

für das Gelände zwischen Im Dol, Wachtelstraße, Vogelsang, Am Hirschsprung, Im Gehege, Falkenried, Drosselweg, Pacelliallee, Königin-Luise-Straße, Bachstelzenweg, Gelfertstraße, Hüttenweg und Clayallee sowie für die Grundstücke Hüttenweg 7/11A, 15/21 und 25/27 mit Ausnahme des Grundstücks Königin-Luise-Straße 55/57 (Kirche und Friedhof Dahlem-Dorf) im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Dahlem.



Übersicht mit Geltungsbereich

Inhaltverzeichnis

I. PLANUNGSGEGENSTAND	3
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2. Beschreibung des Plangebiets	3
2.1 Stadträumliche Einbindung	3
2.2. Städtebauliche Gebietsentwicklung	3
2.3 Eigentumsverhältnisse, derzeitige Nutzung und Verkehrserschließung	4
2.4 Geltendes Planungsrecht	4
Baunutzungsplan	4
Fluchtlinien	4
Erhaltungsgebiet	4
2.5 Denkmalschutz	5
3. Planerische Ausgangssituation	6
Flächennutzungsplan von Berlin	6
Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne	7
Stadtentwicklungsplanung (StEP Klima)	7
Bereichsentwicklungsplanung (BEP)	7
Angrenzende Bebauungspläne (festgesetzt und im Verfahren)	7
4. Entwicklung der Planüberlegung	7
II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG	8
1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	8
2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	8
3. Begründung der Festsetzungen	8
3.1 Art der baulichen Nutzung	8
3.2 Maß der baulichen Nutzung	9
3.3 Überbaubare Grundstücksfläche	10
3.4 Bauweise	11
3.5 Straßenverkehrsflächen	12
3.6 Grünfestsetzungen	12
3.7 Gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten)	13
3.8 Einfriedungen	13
3.9 Erhaltungsgebiete und Gestaltung	14
3.10 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 Baugesetzbuchs (BauGB)	18
3.11 Eingriff in Natur und Landschaft	18
4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	19
III. UMWELTBERICHT	19
IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	34
1. Belange des Allgemeinwohls	34
2. Auswirkungen auf die Umwelt	34
3. Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung	34
4. Grundsätze für soziale Maßnahmen	35
5. Maßnahmen zur Sicherung der Planung	35
6. Haushaltmäßige Auswirkungen	35
V. VERFAHREN	36
VI. RECHTSGRUNDLAGEN	39

I. PLANGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der in den Villen- und Landhausgebieten bestehende fortwährende Veränderungsdruck führt ohne steuernde Maßnahmen zu einer weiteren Beeinträchtigung der ursprünglichen Bebauungsstrukturen.

In den Gebieten der offenen Bauweise bietet das bestehende Planungsrecht keine ausreichenden Regelungsmöglichkeiten, den seit den 50er Jahren anhaltenden Veränderungen im ortsbildtypischen Gebietscharakter Einhalt zu gebieten und somit auch keine Gewähr dafür, den städtebaulich wünschenswerten Gebietscharakter zu bewahren.

In Unkenntnis der Zusammenhänge und ohne Rücksicht auf die erhaltenswerten Strukturen des Gebiets sind in den letzten Jahrzehnten Abrisse, bauliche Veränderungen und Nutzungsänderungen vorgenommen worden.

Für die Zukunft ist zudem zu befürchten, dass die die Siedlungsstruktur beeinträchtigenden Fehlentwicklungen nicht gänzlich ohne präjudizierende Wirkung auf die Zulässigkeitsbeurteilungen von Vorhaben bleiben. Erst weitergehende qualifizierte Festsetzungen in einem Bebauungsplan gewährleisten die notwendige Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung; das Gebiet soll gegen drohende untypische Veränderungen geschützt werden.

Zu den künftig zu unterbindenden wesentlichen Fehlentwicklungen und Gebietsverfremdungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gehören:

- Grundstücksteilungen und Grundstücksparzellierungen mit weiterer nachfolgender Zersiedelung der rückwärtigen Grundstücksbereiche;
- Abriss der ursprünglichen Wohngebäude (Villen und Landhäuser) und schrittweise Neubebauung ohne Rücksicht auf die stadtstrukturelle und baugestalterische Eigenart des Gebiets (Reihenhäuser, Kettenhäuser, Geschosswohnungsbau);
- Verunstaltung der ursprünglichen Bebauung durch An- und Umbauten;
- Beeinträchtigung der ortstypischen Freiflächenstruktur durch Zunahme baulicher Nebenanlagen (Garagen, Stellplatzanlagen mit den dafür notwendigen Zu- und Abfahrten) und Verdrängung von gärtnerisch angelegten Grünflächen.

Daher ist hier ein Bebauungsplan notwendig, der ergänzend die Regelungen über das Maß der baulichen Nutzung, die Abgrenzung von Bauland und Verkehrsflächen, überbaubare Grundstücksflächen und Erhaltungsbereiche festsetzen soll.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans schaffen Beurteilungskriterien und -normen für die vorhandene und zu schaffende Bebauung in diesem Bereich, die allgemein verbindlich und für jedermann nachvollziehbar sind und eine allgemeine Präzisierung des laufenden Verwaltungshandelns bedeuten.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1. Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes X- B 18 umfasst die im Titel dieser Begründung genannten Grundstücke. Die Abgrenzung orientiert sich an den Geltungsbereichsgrenzen benachbarter Bebauungspläne und an den Empfehlungen eines städtebaulichen Gutachtens. Es handelt sich hier fast ausschließlich um Wohnungsbaugrundstücke, die durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen werden.

2.2 Städtebauliche Gebietsentwicklung

Die ersten Gebäude im Plangebiet wurden schon in der Zeit vor dem ersten Weltkrieg errichtet. In der Zeit bis zum zweiten Weltkrieg war das Plangebiet nahezu vollständig entwickelt. In der Zeit nach dem zweiten Weltkrieg wurde der Siedlungsbereich in Teilen stärker verdicht-

tet. Mit dieser Entwicklung wurde die vorherrschende Siedlungsstruktur (offene villenartige Bebauung mit großen Gärten im Blockinnenbereich) durch Mehrfamilienhäuser und kleinteilige Einfamilienhäuser erheblich überformt.

2.3 Eigentumsverhältnisse, derzeitige Nutzung und Verkehrserschließung

Das bestehende Straßensystem wie auch die Parkanlage (Thielpark), die Schulen (Gail S. Halvorsen Schule Arndt-Oberschule) sowie FU Institute oder die Gemeinbedarfeinrichtungen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Die Gail S. Halvorsen Schule erhielt im Juni 2013 ihren Namen. Sie ist aus der Zusammenlegung der ehemaligen Alfred-Wegener-Oberschule und der Beucke - Schule entstanden. Die Bauflächen im Plangebiet werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt und befinden sich in privatem Eigentum. Einige Grundstücke befinden sich im Eigentum ausländischer Staaten (Botschaft), des Bundes und auch im Eigentum von Gesellschaften.

Alle Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ausgebaut und dem Verkehr gewidmet. Die Erschließung der angrenzenden Grundstücke ist damit gesichert.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. S. 742) in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087, 1104) weist das gesamte Plangebiet als folgendes aus:

Reines und allgemeines Wohngebiet
Baustufe II/2
Grundflächenzahl (GRZ) 0,2
Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4
2 Vollgeschosse
offene Bauweise

Die mit dem Baunutzungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung „Reines und allgemeines Wohngebiet“ unterliegt keiner Änderung und gilt fort.

Der Baunutzungsplan als übergeleitete Bebauungsplanregelung weist den Thielpark als Nichtbaugebiet aus.

Für das Plangebiet gilt der Baunutzungsplan als übergeleiteter Bebauungsplan in Verbindung mit den nur festgesetzten Straßen- und Baufluchtlinien. Insoweit ist in diesen Fällen, hinsichtlich der nicht im Baunutzungsplan geregelten Anforderungen, § 34 BauGB anzuwenden.

Fluchtlinien

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans X- B 18 existieren nur festgesetzte Straßen –und Baufluchtlinien.

Erhaltungsgebiet

Im Plangebiet liegt kein Erhaltungsgebiet.
Der Bebauungsplan X- B 18 soll Erhaltungsgebiete festsetzen.

2.5 Denkmalschutz



Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende Baudenkmale, die in der Berliner Denkmalliste, die vom Landesamt geführt wird, eingetragen sind:

Denkmalbereich (Ensembles)

09080616

Vogelsang 2/6, 9/11, 12-16, 18-20, Wohnhausensemble mit Schule und Straßenfläche (Birkenhain), Am Hirschsprung 22,35 Bitterstraße, Königin-Luise-Straße 80/84, 83, Wachtelstraße 13/17

Denkmalbereich (Gesamtanlage)

09075379

Königin-Luise-Straße 88/98, ehem. Schüler-Kolonie-Dahlem, Internatgebäude, 1906-11 von Reimarus&Hetzel und Heinrich Schweitzer

09075442

Vogelsang 9715A, Wohnhausgruppe, 1922-24 vom Baubüro der Reichsbank

09075384

Hüttenweg 21, 25, Wohnhäuser für das Luftkreiskommando, 1935-37 von Ernst Sagebiel

Denkmalbereich (Baudenkmale)

09075377

Königin-Luise-Straße 80/84, Arndt-Gymnasium, 1907-09 von Fritz und Wilhelm Hennings

09075444

Wachtelstraße 4, Wohnhaus, 1927 von Bruno Ahrends

09040087

Am Hirschsprung 22, Haus Bernhard mit Einfriedung, 1923-24 vom Baubüro der Reichsbank

9075443

Vogelsang 12, Haus Paret, 1929 von Herbert Ruhl

09075356

Im Gehege 6/8, Gertrauden-Lyzeum, 1910-20 von Heinrich Schweitzer

09075357

Im Gehege 9, Wohnhaus, 1927 von Hermann Muthesius

09075331

Föhrenweg 12, Wohnhaus, 1934-35 von Egon Eiermann

09075335

Gelfertstraße 15, Wohnhaus, 1929 von Carl Wenzke

09075336

Gelfertstraße 37, Wohnhaus, 1927-28 von Breslauer&Salinger

09075345

Hüttenweg 9, Haus Isay, Wohnhaus, 1930-31 von Fritz August Breuhaus de Groot

09075346

Hüttenweg 15, Haus Scheuermann, Wohnhaus, 1930 von Otto v. Estorff und Gerhard

09075308

Bitterstraße 14, Haus Schlick, Wohnhaus, 1925 von Hugo und Otto Schellenberg

09075309

Bitterstraße 21, Zweifamilienhaus, 1926-27 von Otto Rudolf Salvisberg

09075403

Pacelliallee 61, Ev. Pfarrhaus Dahlem, 1909-10 von Heinrich Straumer

Gartendenkmale

09045936

Gelfertstraße 19/21, Hausgarten, 1956 von Herta Hammerbacher

09045951

Thielpark, Stadtpark, 1912-15 von Heinrich Schweizer, Hermann Jansen und Richard Köhler, ab 1920 Erneuerung von Emil Schubert, 1930-34 Erneuerung und Umgestaltung von Max Dietrich.

Nach § 11 Denkmalschutzgesetz Berlin – DSchG Bln –bedarf jegliche Maßnahme, die diese Bau- und Gartendenkmale berührt, der vorherigen Genehmigung durch Denkmalbehörden. D.h. alle Maßnahmen, die Auswirkungen auf diese Denkmale nachrichtlich mit Planzeichen (Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen durch D im Quadrat, Gesamtanlagen /Ensembles durch Umgrenzung und D im Kreis) in den Bebauungsplan übernommen, um auf diese Genehmigungspflicht hinzuweisen.

3. Planerische Ausgangssituation

Flächennutzungsplan von Berlin

Im Flächennutzungsplan Berlin werden die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans X- B18 der Wohnbaufläche W4 (Geschossflächenzahl GFZ 0,4) mit landschaftlicher Prägung zugeordnet.

Die Parkanlage Thielpark ist als Grünfläche mit der Signatur Parkanlage dargestellt.

Die Rudolf-Steiner-Schule und die Arndt-Oberschule sind mit dem Symbol „Schule“ dargestellt.

Die Umweltaspekte des Flächennutzungsplans werden im Umweltbericht dargelegt.

Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Im Landschaftsprogramm, einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 1994 (Abl. S. 2331), zuletzt geändert am 27. Juni 2006 (Abl. S. 2350), sind die Entwicklungsziele und Maßnahmen in vier Programmplänen dargestellt:

- Naturhaushalt/Umweltschutz
- Biotop- und Artenschutz
- Landschaftspflege
- Erholung und Freiraumnutzung

Siehe Kapitel III (Umweltbericht)

Festgesetzte oder im Verfahren befindliche Landschaftspläne liegen in Plangebiet nicht vor.

Stadtentwicklungsplanung (StEP Klima)

Der Klimawandel betrifft die Städte in besonderer Weise. Er wirkt sich auf das Bioklima aus und damit auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen.

Der Stadtentwicklungsplan Klima, den der Senat von Berlin am 31. Mai 2011 beschlossen hat, ist der erste zentrale Baustein, um die Stadt in diesem Sinne zukunftsfähig zu machen.

Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Eine beschlossene Bereichsentwicklungsplanung (BEP) ist für das Plangebiet des Bebauungsplans X- B 18 nicht vorhanden.

Angrenzende Bebauungspläne (festgesetzt und im Verfahren)

In der Umgebung des Bebauungsplans X-B18 befinden sich mehrere angrenzende Bebauungspläne. Die Bebauungsplan-Entwürfe X-148, X- 150, X- 165 als qualifizierte Bebauungspläne und X- B 15, X- B 19 als generelle Bebauungsplanentwürfe befinden sich im Verfahren.

4. Entwicklung der Planüberlegung

Das ehemalige Bezirksamt Zehlendorf von Berlin hat im November 1984 mit Zustimmung des Senators für Bau- und Wohnungswesen beschlossen, fünf generelle Bebauungspläne im Bezirk X- B1 bis X- B5 (damals Zehlendorf) zur Änderung und Ergänzung bestehender planungsrechtlicher Festsetzungen aufzustellen. Der Bebauungsplan X- B 18 ging aus dem Bebauungsplanverfahren X- B4 hervor.

Anlass für die Aufstellungsbeschlüsse war zum einen die Notwendigkeit, mit dem vorhandenen Ortsbild nicht zu vereinbarende Verdichtungs- und Teilungsabsichten und Abrissvorhaben in weitgehend intakten und charakteristischen Siedlungsbereichen zu verhindern. Davor stand die Erkenntnis, dass die bestehenden planungsrechtlichen Regelungen nicht ausreichen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Die Geltungsbereiche der Bebauungsplanentwürfe waren im wesentlichen bestimmt durch die Lage der traditionellen Villen- und Landhausgebiete (Nikolassee, Schlachtensee, Dahlem), unter Einbeziehung der historischen Dorf- und Vorortkerne (Wannsee, Zehlendorf-Mitte) und unmittelbar angrenzende Einzelhausgebiete (Zehlendorf-Süd).

Die Erkenntnisse der in der Zeit vom 18. Februar 1985 bis 20. März 1985 durchgeführten "vorgezogenen" Bürgerbeteiligung nach § 2a BBauG und für das weitere Festsetzungsverfahren notwendige Überlegungen zur rechtlichen Begründung der Planungsabsichten haben

gezeigt, dass zur Begründung von Festsetzungen weitergehende Untersuchungen notwendig waren.

Vor diesem Hintergrund sind von einer Arbeitsgemeinschaft, bestehend aus den Planungsbüros Freie Planungsgruppe Berlin GmbH und Planungsgruppe 4 im Auftrage des Landes Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Zehlendorf - Stadtplanungsamt - detaillierte blockspezifische Entwicklungskonzepte zu den jeweiligen Untersuchungsschwerpunkten erarbeitet worden. Die gutachterliche Untersuchung bezog sich insbesondere auf:

- die Definition des Nutzungsmaßes,
- die Festlegung überbaubarer Flächen,
- die Abgrenzung von Erhaltungsbereichen,
- die Anforderungen an Gestaltungsfestsetzungen und
- die Abgrenzung der Bebauungsplanbereiche.

II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Mit dem Bebauungsplan soll erreicht werden, dass die städtebauliche Entwicklung die vorhandenen Strukturen aufnimmt und dabei insbesondere das Zusammenwirken von Blockstruktur und erhaltenswertem Stadt- und Landschaftsbild berücksichtigt wird.

Der Bebauungsplan **X- B 18** wurde vom Bezirksamt zur Aufstellung als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB beschlossen. Er soll im Zusammenwirken mit den rechtsgültig bleibenden Teilen des Baunutzungsplans vom 28. Dezember 1960 und den planungsrechtlichen Bestimmungen der Bauordnung für Berlin vom 21. November 1958 zu einem qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB verbindlich werden.

Weitere bauleitplanerische Ziele des Bebauungsplans sind:

- Aufhebung von Fluchtlinien, die nach dem preußischen Fluchtliniengesetz rechtskräftig wurden;
- Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen;
- Festsetzung der Bauweise und der Bebauungstiefe;
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenze und GRZ;
- Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse;
- Festsetzung von städtebaulichen Erhaltungsbereichen gemäß § 172 BauGB.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans stehen im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Die Wohnbauflächen entsprechen den Vorgaben des Flächennutzungsplans, der die Bauflächen als Wohnbauflächen Typ W4 (GFZ bis 0,4) darstellt. Auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung steht der Bebauungsplan in Einklang mit den Vorgaben des Flächennutzungsplans, da bei einer zweigeschossigen Bauweise und der Festsetzung einer GRZ bis 0,2 die Vorgabe GFZ bis 0,4 nicht überschritten wird.

Auch mit der Sicherung der bestehenden Parkanlagen, die ebenfalls im Flächennutzungsplan dargestellt sind, ist kein Widerspruch zu den Vorgaben des Flächennutzungsplans ersichtlich.

Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Bis auf die Festsetzung der bestehenden Straßen als Straßenverkehrsfläche und der bestehenden Parkanlagen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ wird auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet. Hier sollen die Festsetzungen des Baunutzungsplans als übergeleitete Bebauungsplanregeln weiter gelten.

Dadurch wird berücksichtigt, dass das Plangebiet ein bestehender vollständig entwickelter Siedlungsbereich ist, in dem die Zuordnung der Baugebiete (reines und allgemeines Wohngebiet) sinnvoll und historisch begründet ist. Eine Veränderung dieses Teils der städtebaulichen Ordnung ist nicht erforderlich.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960, soweit er in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin – BO Berlin 1958 - in der Fassung vom 21. November 1958 als einfacher Bebauungsplan i.S. § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch gilt, wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung geändert, indem die aus der Baustufe II/2 resultierende Geschossflächenzahl 0,4 nicht mehr festgesetzt wird.

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im vorliegenden Fall stellt der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche W4 mit landschaftlicher Prägung mit einer mittleren blockbezogenen Geschossflächenzahl bis 0,4 dar.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird aber verzichtet; das Nutzungsmaß wird durch die Grundflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ausreichend bestimmt.

Nach Begutachtung des derzeitigen Bestandes an Gebäuden im Geltungsbereich hat sich gezeigt, dass die Geschossflächenzahl als Instrument, eine ortstypische villenartige Bebauung zu erreichen und in ihrem Bestand zu sichern, wenig geeignet ist. Als geeignetes Maß, eine aufgelockerte flächenschonende Bebauung in angemessener Bauhöhe und Dachformung zu schaffen, bietet sich dagegen die Grundflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse an.

Durch den Verzicht auf die Geschossflächenzahl wird gleichzeitig die Schaffung von Wohnräumen in den auch gestalterisch für das Ortsbild erwünschten Dachbereichen ermöglicht. Auf einer nur gering versiegelten Grundstücksfläche soll unter Wahrung der Geschossigkeit so ein Maximum an Wohnfläche zulässig sein.

Der Gebietscharakter resultiert weitgehend aus dem Zusammenwirken der städtebaulichen Kriterien:

- Lage und Stellung der Gebäude auf dem Grundstück,
- überbaute Fläche,
- maßgebliche Kubatur (Länge, Breite und Höhe),
- Baukörpergliederung,
- Vorgarten- und Freiflächenanteil,
- Dachform.

Deshalb soll der Bebauungsplan die zukünftigen Ausnutzungsmöglichkeiten durch überbaubare Grundstücksflächen, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die max. Grundflächenzahl festsetzen. Daraus lassen sich natürlich rechnerisch Geschossflächenzahlwerte ermitteln. Diese werden z. T. durch ausgebaute Dachgeschosse höher liegen, als der noch heute zulässige Geschossflächenzahlwert von 0,4. Im Interesse der Wahrung und Fortführung der positiv prägenden Baustruktur wird dieser Sachverhalt akzeptiert.

Zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung werden entsprechend § 16 Abs. 3 BauNVO die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse angegeben. Ausschlaggebend für die Festsetzung des Grundflächenzahlwertes war die Berechnung der Grundflächenzahl von repräsentativen, den Block prägenden Gebäudegrundrissen. Der ermittelte

Wert stellt die Grundlage zur Festsetzung der entsprechenden Grundflächenzahl im jeweiligen Block dar.

Im Geltungsbereich ist der Bestand, das Nutzungsmaß betreffend, sehr homogen. Für den überwiegenden Teil der Baugrundstücke kann die Grundflächenzahl von 0,2 bei 2 Vollgeschossen gemäß der Festsetzung im Baunutzungsplan von 1960 beibehalten werden. Für die Schulblöcke soll aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation die Grundflächenzahl auf 0,3 und bis 3 Vollgeschosse erhöht werden. Die Erhöhung der GRZ wird mit dem jetzigen denkmalgeschützten Bestand und den geplanten notwendigen Erweiterungen für die Schulen begründet.

In den Blöcken mit großzügigen Freiflächen (überwiegend im Blockinnenbereich) soll eine reduzierte GRZ von 0,15 festgesetzt werden.

Mit der Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf zwei soll die bestehende Regelung nach Baunutzungsplan aufgenommen werden. Zusammen mit der Festsetzung der GRZ ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt. Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen kommen, im Gegensatz zu den Regelungen nach Baunutzungsplan in Verbindung mit dem Bebauungsplan X-A, nicht zur Anrechnung. Insoweit ist auch mit der geringfügigen Reduzierung der GRZ und der Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse keine erhebliche Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung zu erwarten, da die meisten Gebäude genutzte oder ungenutzte Nutzungsreserven in anderen als Vollgeschossen aufweisen.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung zusammen mit den Regelungen über die überbaubaren Grundstücksflächen und den für Teilbereiche des Bebauungsplanes geltenden Genehmigungsvorbehalt nach § 172 Abs.1 Satz 1 Nr.1 Baugesetzbuch sind geeignet, um dem Verlust an ortsbildtypischem Gebietscharakter Einhalt zu gebieten.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Mit Baugrenzen und durch textliche Festsetzungen werden die bebaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Vorgartentiefe beträgt in der Regel 7,5 m, in einem Fall 4,0 m.

Die künftig zulässigen Bebauungstiefen werden mittels differenzierter Baugrenzen festgesetzt.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen basiert auf der ermittelten Siedlungsstruktur, die dokumentiert, ob ein Block bereits im Innenbereich verdichtet ist oder ob er noch die historische Blockrandbebauung aufweist. Prägende und damit erhaltenswerte Blockinnenbereiche werden ebenfalls berücksichtigt.

Handelt es sich um einen intakten Baubereich, so wird, gemessen ab der vorderen Baugrenze, eine überbaubare Fläche von 16,0 m oder 25,0 und 30,0 m Tiefe (Bebauungstiefe) mit hinteren Baugrenzen angegeben.

Zeigt der Innenbereich Ansätze von Zersiedelung und zugleich prägenden Baubestand, so wird ebenfalls nur die historische Straßenbebauung planungsrechtlich zugelassen. Bereiche, die im gesamten Block oder Teilblock Bauten "in zweiter Reihe" bzw. im Innenbereich aufweisen, werden mit einem "Bauteppich" belegt, d. h. die überbaubare Fläche bezieht sich auf den gesamten Block bzw. Teilblock. Die Grundstücke sind hier unter Berücksichtigung der Abstandsvorschriften der Bauordnung in voller Tiefe überbaubar. Ausnahmen finden sich z.B. bei denkmalwürdigen und denkmalgeschützten Gebäuden im Blockinnenbereich.

Die klassische Blockstruktur (Bebauung am Blockrand und Vegetation im Innenbereich) wird durch Festsetzung einer vorderen Baugrenze und Festlegung einer Bebauungstiefe beibehalten.

Im Erhaltungsgebiet E6 wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung einer Baukörperausweisung bestimmt. Dort besteht die Absicht (textliche Festsetzung Nr. 2)

die bestehende Reihenhaussiedlung in dieser Form zu erhalten. Damit werden auch die privaten Interessen der betroffenen Bürger gewahrt, die Reihenhäuser auf sehr schmalen Grundstücken bewohnen. Durch die Baukörperfestsetzung ist auch die Bauweise hinreichend geregelt. Für die Hausgruppe Im Gehege 13, 14, 15, 16, 17, 18 und Wachtelstraße 20 soll der vordere Gebäudeteil mit zwei und der hintere Gebäudeteil mit einem Vollgeschoss als Baukörperausweisung festgesetzt werden. Es soll verhindert werden, dass der hintere Gebäudeteil zweigeschossig gebaut wird. Das würde die Hausgruppe zu sehr überformen und das Nutzungsmaß wäre zu hoch.

Auf dem Grundstück Gelfertstraße 19/21 werden die dort das befindlichen Gebäude eng mit Baugrenzen umfahren („Baukörperausweisung“). Die Gebäude sind Einzeldenkmale und das Grundstück selbst ist ein Gartendenkmal. Damit bleibt das Grundstück entsprechend der ausgeübten Nutzung bebaubar. Gleichzeitig soll aber eine Vergrößerung der bebauten Grundfläche für Ausbauten, Wintergärten, Terrassen, Garagen etc. nicht zulässig sein.

Ebenso wird mit dem Denkmal Föhrenweg 12 verfahren. Hier wurde die Baukörperausweisung gewählt, um die typische Gestaltung dieses Grundstücks (Bebauung im hinteren Teil des Grundstücks, Grüngestaltung, Bebauungsart) zu sichern.

Für diese Baukörper wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse zusätzlich festgesetzt. In der zeichnerischen Festsetzung der Baukörperausweisung liegt zugleich die Festsetzung zur Größe der zulässigen Grundfläche. Somit wird dem § 16 Abs. 3 BauNVO Rechnung getragen.

Gebäude, die auf künftig nicht überbaubarer Grundstücksfläche stehen, genießen Bestandsschutz.

3.4 Bauweise

Ein weiteres Instrument zur städtebaulichen Ordnung ist die Regelung der Bauweise. Es wird allgemein differenziert zwischen:

- der "geschlossenen" Bauweise, die in dem von Einzelhausbebauung geprägten ehemaligen Bezirk Zehlendorf nur sehr selten auftritt, z. B. im Ortskern Zehlendorf-Mitte und in den Bereichen mit einer GFZ ab 0,6;
- der uneingeschränkten "offenen" Bauweise, mit Gebäuden bis zu einer Länge von 50 m;
- der "offenen" Bauweise mit eingeschränkten Gebäudelängen (in der Mittelachse der Baukörper gemessen).

Als Bauweise wird im Geltungsbereich entsprechend dem ermittelten Bestand festgesetzt:

- offene Bauweise, eingeschränkt; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, deren Länge maximal 15,0 m im Bereich a1, 20,0 m im Bereich a2 und 30,0 m im Bereich a3 betragen darf mit Ausnahme des Bereichs E6, Gelfertstraße 19/21, Föhrenweg 12 sowie der Grundstücke Auf dem Grat 1/3, Clayallee 108, 118 und 128 und Föhrenweg 21 (Rudolf-Steiner-Schule), Im Gehege 6/8 (Gail S. Hailvorsen Schule) und Königin-Luise-Straße 80, 84 (Arndt-Gymnasium),
- für die Grundstücke Rudolf-Steiner-Schule, Gail S. Hailvorsen Schule und Arndt-Gymnasium wird keine Bauweise festgesetzt.
- für die Grundstücke des Bereichs E6, Gelfertstraße 19/21 und Föhrenweg 12 wird die Bauweise durch Baukörperfestsetzung ausreichend geregelt.

Zur Einhaltung des städtebaulichen Ordnungsprinzips der offenen Bauweise, die aufgrund ihrer Transparenz eine Sichtbarkeit und Wirksamkeit des privaten Grüns in den öffentlichen Straßenraum gewährleistet, sollen Ausnahmen, wie Reihen- und Kettenhäuser unzulässig sein.

Die Begrenzung der Gebäudelängen, wie auch die ausschließliche Zulassung von Einzel- und Doppelhäusern, entsprechen zudem der Gebietstypologie als gehobenem Wohnstand-

ort. Die Zulassung anderer Gebäudetypen und einer abweichenden (größeren) Gebäudelänge würde die Möglichkeit für Geschosswohnungsbau mit einer Vielzahl von Wohnungen eröffnen. Diese Strukturen widersprechen der Eigenart des Gebiets.

Im Bereich E6 sind nur Hausgruppen zulässig, deren Länge maximal 68,0 m betragen darf.

Mit dieser Festsetzung wird den Grundstückseigentümern ermöglicht ihre schmalen Grundstücke im Bedarfsfall mit Hausgruppen bis 68,0 m neu zu bebauen.

Außerdem besteht die Absicht (**TF. 2**) die bestehende Reihenhaussiedlung der 30-er Jahre in dieser Form zu erhalten (Erhaltungsgebiet E6).

Für drei Grundstücke (z. Zeit Schulen) soll keine Bauweise festgesetzt werden. Der Verzicht auf die Festsetzung einer Bauweise hat zur Folge, dass der Bauherr selbst die Bauweise wählen kann. Damit kann eine „zweckmäßige Baukörperanordnung“ ermöglicht werden.

3.5 Straßenverkehrsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans existieren nur festgesetzte Straßen- und Baufluchtlinien.

Die nur festgesetzten Fluchtlinien werden erstmals im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 11 als Straßenbegrenzungslinien festgesetzt,

Die bestehenden Straßenverkehrsflächen sollen durch Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Straßenverkehrsflächen gesichert werden. Nach den derzeit geltenden Bebauungsplanregelungen (nach Baunutzungsplan i.V.m. den festgesetzten Straßenfluchtlinien) sind die Straßenverkehrsflächen nicht gesichert, da sich im Geltungsbereich nur festgesetzte Straßenfluchtlinien befinden, die jedoch nicht als Bebauungsplanregelung übergeleitet werden können.

Dadurch wird berücksichtigt, dass das Plangebiet ein bestehender vollständig entwickelter Siedlungsbereich ist, in dem die Zuordnung der Baugebiete (reines und allgemeines Wohngebiet) sinnvoll und historisch begründet ist. Eine Veränderung dieses Teils der städtebaulichen Ordnung ist nicht erforderlich.

Lediglich für die nicht übergeleiteten Flächen der Parkanlage (Parkanlagen sind nach Baunutzungsplan Nichtbaugebiet) und der Straßenverkehrsflächen soll die Ausweisung der Art der Nutzung erfolgen.

In der Straße Auf dem Grat gegenüber den Grundstücken Auf dem Grat 2 bis 4 wurde die Straßenbegrenzungslinie für den vorhandenen Parkhafen sowie ein zusätzlicher Streifen von 1,0 m Breite in Richtung öffentliche Parkanlage verlegt und als Straßenland festgesetzt.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung (**TF 7**).

3.6 Grünfestsetzungen

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. Nr. 15 BauGB)

Das Oberverwaltungsgericht Berlin hat mit Urteil vom 13. April 1982 (OVG 2 B 151.80) entschieden, dass die Flächenausweisung "Nichtbaugebiet" im Baunutzungsplan von 1960 keine verbindliche Regelung der im § 9 BBauG (jetzt Baugesetzbuch) bezeichneten Art enthält und somit nicht als übergeleitete Bebauungsplanfestsetzung gilt. Die Flächenausweisung "Nichtbaugebiet" sei das Gegenstück einer städtebaulichen Planung. Sie erschöpfe sich in der Negativaussage des Nichtbauendürfens, ohne positiv zu bestimmen, welche sonstigen Nutzungen zulässig sein sollen. Dies könne nicht das einzige Ziel einer verbindlichen Planfestsetzung sein.

Mit dieser für Berlin endgültigen Rechtsauslegung haben die "Nichtbaugebiete", soweit sie innerhalb des unbeplanten Innenbereichs liegen, ihren ausreichenden Schutz vor städtebaulichen Fehlentwicklungen verloren.

Mit dem Bebauungsplan X-B 18 soll dieser Mangel geheilt werden, indem eine bestandssichernde Nutzungsbestimmung in Entwicklung aus der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche getroffen wird.

Im Geltungsbereich soll der Thielpark als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt werden.

3.7 Gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten)

Zur Sicherung der gärtnerischen Anlage von Vorgärten (Zone zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen, straßenseitigen Baugrenze), die das Orts- und Landschaftsbild des Plangebiets prägen, schreibt der Bebauungsplan die gärtnerische Anlage dieser Grundstücksflächen vor **(TF 4)**.

Der Vorgartenbereich vor den baulichen Anlagen soll von Stellplätzen und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO frei bleiben, damit die Charakteristik der vorhandenen alleeartigen Straßenzüge mit Vorgärten weiter fortgesetzt werden kann. Die Vorgartenflächen sollen zur Verbesserung des Straßenraumes beitragen und als traditioneller grüner Rahmen für die Villen und Landhäuser dienen.

Oberirdische Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen können erheblich nachteilig auf das Stadtbild und die Freiraumgestaltung eines Gebiets wirken.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB bestimmt, dass die vorhandenen Bepflanzungen geschützt und zusätzliche Bepflanzungen sichergestellt werden.

Die Festsetzung für die gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) dient der Durchgrünung des Geltungsbereichs und sichert so auch die positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Verbesserung der Durchwurzelung bzw. Durchlüftung der Böden, Erhöhung der Verdunstung und Sicherung ausgleichender Funktionen auf das Lokalklima), den Biotop- und Artenschutz (Schaffung von Lebensräumen innerhalb der Baugebiete) und auf das Landschaftsbild (Gliederung in den Randbereichen der Baugrundstücke). Ausgenommen von der Festsetzung sind Wege, Einfriedungen und Zufahrten.

3.8 Einfriedungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind an öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedungen zu errichten. Diese Einfriedungen sind ab einer Höhe von 0,5 m nur durchlässig und offen auszubilden **(TF 3)**.

Mit der Änderung der Berliner Bauordnung 2006 sind an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen bis zu 2,0 m hohe Mauer und Einfriedungen verfahrensfrei.

Eine undurchsichtige straßenseitige Grundstückseinfriedung würde die mit der Festsetzung der offenen Bauweise beabsichtigte Gestaltung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes stören. Eine solche Ausführung stellt einen Dissens zum beabsichtigten Planungsziel dar, eine hohe Aufenthaltsqualität im Straßenraum mit seinem alleeartigen Baumbestand und dem für die Grundstücke im Plangebiet charakteristischen Vorgartengrün zu sichern.

Der Planentwurf wird um eine textliche Festsetzung der Regelung zur straßenseitigen Einfriedung erweitert, wobei die Gestaltungsanforderungen sich außerhalb der geplanten Erhaltungsgebiete auf eine blickoffene Ausführung zur Wahrnehmung des charakteristischen Vorgartengrüns beschränken.

In letzter Zeit bestehen zunehmend Bestrebungen der Eigentümer von Wohnbaugrundstücken, die Einfriedungen blickdicht und so hoch auszuführen, dass die Grundstücksnutzung (Wohnen) nicht mehr wahrgenommen werden kann. Zudem sind in diesen Fällen die Vorgärten nicht mehr erlebbar, so dass auch das Orts- und Straßenbild erheblich überformt wird.

Durch die Festsetzung von transparenten Grundstückseinfriedungen im Bebauungsplan soll somit im Geltungsbereich allgemeinverbindlich geregelt werden, dass Wohnen als Grund-

stücksnutzung und die das Ortsbild prägenden Vorgartenbereiche wahrgenommen werden können und keine Trennungen von Straße und Grundstück mit abriegelnder Wirkung entstehen können, die das Ortsbild beeinträchtigen.

In den geplanten Erhaltungsgebieten (E2, E3, E4 und E6) sollen darüber hinaus besondere Regelungen für die Errichtung der Zaunanlagen gelten, die sich aus der Erhaltung der städtebaulichen Qualität des Straßenbilds ergeben. Es sind **neun** verschiedene Erhaltungsgebietstypen für den ehemaligen Bezirk Zehlendorf ermittelt und festgelegt worden (hier: E2- Vielen und Landhäuser bis 1930, E3- Kleine Villen/Einfamilienhäuser bis ca. 1940, E4 – Großvolumige Villen bis ca. 1918, E6 – Reihenhaussiedlung bis ca. 1930).

Die Gestaltungsanforderungen für Einfriedungen in den geplanten Erhaltungsgebieten sind im Gliederungspunkt 3.9 beschrieben und begründet.

3.9 Erhaltungsgebiete und Gestaltung

Zum Erhalt der städtebaulichen Qualität des Ortsteiles wurde eine Regelung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch für Teilbereiche des Geltungsbereiches aufgenommen. Die textlichen Festsetzungen ermächtigen, Störungen der städtebaulichen Gestalt zu verhindern und damit die städtebauliche Eigenart des Gebiets zu schützen.

Der Rückbau, die Änderung sowie die Nutzungsänderung ortsbildprägender Altbauten können nach städtebaulichen Kriterien beurteilt und ggf. verhindert und beeinflusst werden. Dieser Vorbehalt gilt auch für eine Neubebauung.

Der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Die Kriterien Ortsbild, Stadtgestalt und Landschaftsbild gelten als flächenbezogen, d. h. sie gehen von der Wirkung einzelner Anlagen oder von Gebäudegruppen auf das umgebende Gebiet aus.

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs X- B 18 ist geprägt durch Villen und Landhäuser bis ca. 1930 (E2), kleine Villen /Einfamilienhäuser bis ca. 1940 (E3), großvolumige Villen bis ca. 1918 (E4) und eine Reihenhaussiedlung bis ca.1930 (E6).

Sowohl die örtlichen Gegebenheiten hinsichtlich Ortsbild, Stadtgestalt und Landschaftsbild als auch die Siedlungsgeschichte im Bebauungszusammenhang (Villenkolonie) bilden die Grundlage zur Abgrenzung und Bestimmung der Erhaltungsgebiete.

In den Erhaltungsbereichen soll auf dezidierte Gestaltungsregelungen zugunsten bestandsbezogener Einzelfallprüfungen verzichtet werden.

Für die Erhaltung der gekennzeichneten Bereiche mit schützenswerter städtebaulicher Eigenart soll zukünftig die Kombination folgender Instrumente eingesetzt werden:

- das Nutzungsmaß (GRZ; Geschosszahl), Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (vordere und hintere Baugrenze),
- konsequente Anwendung der Vorschrift des §172 Abs. 1 Baugesetzbuch und
- baugestalterische Empfehlungen in Form eines Gestaltungskatalogs zur Unterstützung der Bauberatungs- und Baugenehmigungspraxis.

Die Empfehlungen des Gestaltungskatalogs sind vor dem Hintergrund der folgenden allgemeinen Grundsätze zu sehen:

Die nachfolgend formulierten Gestaltungsanforderungen für die einzelnen Erhaltungsgebietskategorien sollen zu einer einfühlsamen Berücksichtigung der erhaltenswerten übergreifenden Gestaltungsmerkmale verhelfen, die sich aus einer historischen Würdigung der städ-

tebaulichen und der baulichen Vergangenheit der verschiedenen Siedlungsräume des Orts- teils Zehlendorf ergeben.

Ungeachtet der lenkenden Funktion eines Gestaltungskatalogs stellt dieser kein „Rezept“ für eine zukünftige flächenhafte Rückumwandlung von Ortsteilen durch unzeitgemäße historisierende Architektur dar. Eine Diskriminierung der Gegenwartsarchitektur wird prinzipiell abgelehnt.

Die im Folgenden aufgestellten Gestaltungsanforderungen dienen als Orientierungsrahmen für später in Einzelfällen zu treffende Entscheidungen nach § 172 BauGB.

Auf der Grundlage der dargestellten Gestaltungselemente werden für jedes Gebiet spezifische Gestaltungsanforderungen formuliert.

Vorhandene Gestaltungselemente der Erhaltungskategorie E2:

Gebäudetypologie:

- Freistehende baufluchtorientierte Villen und Landhäuser aus der Zeit bis 1930,
 - ein bis zwei Normalgeschosse, teilweise mit Sockelgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss,
- geschlossene und klarere Grundform, jedoch auch mit Balkonen, Erkern und Wintergärten differenziert,
- gestaltete Fassade mit zahlreichen Gliederungselementen (Gurtgesimse, Fenstergewände, gemauerte Ornamente),
- überwiegend mit Walm-, Sattel, Mansard- und Zeltdächern ausgestattet, die durch vielfältige Gaubenformen und hochgezogene Erker untergliedert werden.

Grundstück:

- mittelgroße Parzellen; überwiegend parkähnliche Gartenzone, die sich in ihrer Bepflanzungsart nur gering von der mit Ziergehölzen bestandenen Vorgartenzone unterscheidet.

Einfriedungen:

- Einfriedungen besitzen eine durchschnittliche Höhe von 1,80 m und werden aus Sockel, Pfeiler und Zaunfeld gebildet. Sockel und Pfeiler sind überwiegend aus Stein oder Metallpfosten (Pfeiler),
- die Zaunfelder bestehen aus Eisengittern oder vertikalen Holzstaketen, die transparent gestaltet sind.

Gestaltungsanforderungen E2

Folgende gestaltungsrelevanten Kriterien sollen bei Neubau und Umbaumaßnahmen berücksichtigt werden:

Gebäude

Das Gebäude soll in wesentlichen Teilen aus einer kubischen Grundform entwickelt werden, die durch Anbauten, Vor- und Rücksprünge, Balkone, Erker und Wintergärten differenziert ist. Ein zusätzliches Wohngeschoss darf nur im Sockelgeschoss oder in der Dachzone ausgebildet werden. Die Fensteröffnungen müssen eine entsprechende Rahmen- bzw. Sprosseneinteilung erhalten. Dächer sind als Sattel-, Walm-, Mansard- oder Zeltdach auszubilden.

Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sollen nicht von den Verkehrsflächen aus sichtbar sein. Die Belichtung der Dachräume soll vorrangig durch Gauben bzw. Nebengiebel erfolgen, die zu einer plastischen Gliederung der Dachlandschaft beitragen.

Grundstück:

Die Vorgartenzone ist von dichtem Bewuchs und Nebenanlagen freizuhalten und mit Bäumen und Sträuchern zu gestalten. Der straßenseitigen Orientierung der Baukörper soll durch die Betonung der Eingangssituation Rechnung getragen werden.

Einfriedungen:

Die Einfriedungen sollen zur Gestaltung der Straßen- und Platzräume beitragen. Sie sind straßenseitig aus transparenten Metallgitter- oder Holzstaketenzäunen zu gestalten und mit gemauerten natursteinverkleideten oder verputzten Pfeilern und Sockeln auszubilden. Die Höhe der Einfriedungen soll 1,80 m nicht übersteigen.

Garagen/Nebengebäude:

Garagen und Nebengebäude sind in Material und Farbgebung dem Wohngebäude anzupassen.

Vorhandene Gestaltungselemente der Erhaltungskategorie E3:

Gebäudetypologie:

- freistehende bauflichtorientierte Einfamilienhäuser aus der Zeit bis 1940,
- ein bis zwei Normalgeschosse; geschlossene kubische Grundform nur mit Balkonen, Erkern und gestalterisch abgesetzten Eingangsbereichen differenziert,
- schmucklose, oftmals symmetrisch gegliederte Lochfassade (heller Putz, Klinker) mit durch Farbe und Material abgesetztem Sockel bis zu 0,80 m Höhe,
- Fensteröffnungen mit vertikal ausgerichteter Rahmenteilung,
- überwiegend mit Walm- und Zeltdach von mindestens 30° Neigungswinkel oder steilem Satteldach mit Schlepp- oder Fledermausgauben.

Grundstück:

- kleine bis mittelgroße Parzellen mit starker Differenzierung zwischen Vorgarten und rückwärtiger Gartenseite,
- Vorgärten mit Bepflanzungen, vorwiegend mit Ziergehölzen sowie großen Rasen- und Zierpflanzenbereichen,
- Hausgärten mit großen Rasen-, Nutz- und Zierpflanzenflächen.

Einfriedungen:

- Einfriedungen weisen eine durchschnittliche Höhe von 1,60 m auf und werden überwiegend aus den Elementen Sockel, Pfeiler und Zaunfeld gebildet,
- Sockel und Pfeiler sind überwiegend aus Stein, Klinker, verputzt oder natursteinverkleidet,
- Zaunfelder sind aus Metallgitter gestaltet, die durch Metallpfosten gegliedert werden.

Gestaltungsanforderungen E3

Folgende gestaltungsrelevante Kriterien sollen bei Neubau und Umbaumaßnahmen berücksichtigt werden:

Gebäude:

Das Gebäude soll aus einer geschlossenen quadratischen oder rechteckigen Grundform entwickelt werden, die nur durch Erker, Wintergärten oder Eingangsbereiche differenziert wird.

Die Fassade ist als Lochfassade mit hellem Putz oder Klinker auszubilden. Ein Sockelgeschoss bis zu einer Höhe von 1 m ist in Farbe und Material von der Hauptfassade abzusetzen.

Als Dachform sollen nur Walm- und Zeltdächer zugelassen werden, die einen Neigungswinkel von 30° nicht unterschreiten. Satteldächer müssen einen Neigungswinkel von mindestens

45° aufweisen. Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sollen nicht von den Verkehrsflächen aus sichtbar sein. Die Belichtung der Dachräume soll vorrangig durch Gauben erfolgen.

Grundstück:

Die Vorgartenzone ist von dichtem Bewuchs und Nebenanlagen freizuhalten.

Einfriedungen:

Es sind straßenseitig Einfriedungen zu errichten. Sie sollen eine Höhe von 1,60 m nicht überschreiten und als Metallgitter- oder Holzstaketenzaun zwischen Pfeilern und auf Sockeln ausgebildet sein. Sockel und Pfeiler sind gemauert und/oder verputzt oder mit Stein oder vergleichbaren Materialien verkleidet.

Garagen/Nebengebäude:

Garagen und Nebengebäude sind in Material und Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen.

Vorhandene Gestaltungselemente der Erhaltungskategorie E4:

Gebäude

- freistehende großvolumige Villen mit repräsentativem Charakter aus der Zeit bis 1918,
- überwiegend hohes gestaltetes Sockelgeschoss (Naturstein, Sichtmauerwerk, Putz) zwei Normalgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss, massive Baukubatur, die durch differenzierte Baukörpergestaltung mit Erkern, Balkonen, Wintergärten, Türmchen und einer entsprechenden Dachlandschaft reichhaltig untergliedert ist,
- differenziert gestaltete Dachlandschaft mit großflächigen untergliederten Dachflächen (Nebendächer, Dachgauben, hochgezogene Erker), Giebelflächen mit kleingliedrigen Fenstern und Fachwerk.

Grundstück:

- große Grundstücke; parkähnlich mit wertvollem alten Baum und Strauchbestand angelegt, schmale Vorgartenzonen mit Ziergehölzen, die Gebäude sind allseitig von Gartenflächen umgeben.

Einfriedungen:

- Grundform mit massiven Sockeln (bis 50 cm Höhe), Pfeilern und Feldern, die in ihrer Materialverwendung und Formgestaltung variieren, überwiegend jedoch mit Metallgitter oder Holzstaketenzäunen, die transparent gestaltet sind; durchschnittliche Höhe 1,80 m.

Gestaltungsanforderungen E4

Entsprechend den vorhandenen Gestaltungsmerkmalen soll ein Neubau- oder Umbauvorhaben innerhalb des Erhaltungsgebietes E4 folgenden Kriterien gerecht werden:

Gebäude:

Das Gebäude ist mit einem in Farbe und Material abgesetzten, mindestens 1,0 m hohen Sockel über Geländeoberkante auszubilden, das im Zusammenwirken mit einem für Wohnnutzung geeigneten Dachgeschoss ein bis zu viergeschossiges Erscheinungsbild entwickeln kann. Die Fassaden sind durch Erker, Wintergärten, Vorbauten und Vor- und Rücksprünge zu gliedern.

Fensteröffnungen müssen eine der Nachbarbebauung entsprechende Rahmen- bzw. Sprosseneinteilung erhalten.

Die Belichtung der Dachräume soll vorrangig durch Gauben bzw. Nebengiebel erfolgen, die zu einer plastischen Gliederung der Dachlandschaft beitragen. Dächer sind als Sattel-, Walm- oder Mansarddächer auszubilden, wobei Dacheinschnitte und Dachflächenfenster, die von Verkehrsflächen aus sichtbar sind, unzulässig sind. Staffelgeschosse sind möglich.

Grundstück:

Die Vorgartenzone ist prinzipiell von dichtem Bewuchs und Nebenanlagen freizuhalten und mit Bäumen und Sträuchern zu gestalten. Die Aufstellung eines Pavillons oder einer "Neugerde", vor allem an den Kreuzungsbereichen, bilden eine Ausnahme.

Einfriedungen:

Die Einfriedungen sollen zur Gestaltung der Straßen- und Platzräume beitragen. Sie sind straßenseitig aus transparenten Metallgitter- oder Holzstaketenzäunen zu gestalten und mit gemauerten natursteinverkleideten oder verputzten Pfeilern und Sockeln auszubilden. Die Höhe der Einfriedungen soll 1,80 m nicht übersteigen.

Die Eingangs- und Zufahrtsbereiche sind z. B. durch Torbögen besonders zu betonen.

Garagen/Nebengebäude:

Garagen und Nebengebäude sind in Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen.

Vorhandene Gestaltungselemente der Erhaltungskategorie E6:

Gebäudetypologie:

- Reihenhäuser aus der Zeit zwischen 1910 und 1930

Die im Rahmen der Situationsanalyse herausgearbeiteten baulichen Gestaltungsmerkmale lassen sich aufgrund der unterschiedlichen architektonischen Ausprägungen in den jeweiligen erhaltenswerten Reihenhausbereichen nicht zusammenfassend darstellen. Ein detailliertes Eingehen auf Gestaltungselemente der einzelnen Erhaltungsgebiete kann im Rahmen des Gestaltungskatalogs nicht geleistet werden. Einige wenige übergreifende Gestaltungsmerkmale lassen sich aufzeigen:

- Zweigeschossige Baukörper mit ziegelgedeckten Sattel- oder Walmdächern,
- durch Gauben gegliederte Dachflächen,
- hell verputzte oder verklinkerte Fassade mit betonten Hauseingängen,
- schmaler, mit Sträuchern gestaltete Vorgartenfläche,
- intensiv durchgrünter Nutz- und Ziergärten.

Gestaltungsanforderungen E6

Die oben aufgezählten minimalen gestalterischen Merkmale sollen als grundsätzliche Kriterien bei Abriss- und Neubaumaßnahmen gelten. Eine Beurteilung der übergreifenden baulichen Gestaltungsmerkmale lässt sich nur auf der Basis einer detaillierten Erhebung innerhalb des jeweiligen Siedlungsteiles erstellen.

3.10 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 Baugesetzbuchs (BauGB)

Die im Geltungsbereich vorhandenen Baudenkmale sind durch die vorgeschriebenen Symbole gekennzeichnet.

3.11 Eingriff in Natur und Landschaft

Künftig soll ein möglichst hoher Anteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als unversiegelte Fläche mit allen positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt und den Biotop- und Artenschutz erhalten werden. Dazu dienen die Grundflächenzahl und die Anzahl der Vollge-

schosse, die möglichst niedrig festgesetzt wurden. Durch diese Maßnahmen wird die ökologisch wertvolle Situation für die Zukunft gesichert.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 8a BNatSchG (a.F.), der im Bebauungsplan auszugleichen wäre, wird durch den Bebauungsplan X- B18 nicht vorgenommen. Schon im Baunutzungsplan war das Gebiet als reines oder allgemeines Wohngebiet und damit als Bauland festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) 0,2 des Baunutzungsplans wird überwiegend im generellen Bebauungsplan festgesetzt. Nur in kleinen Teilbereichen soll eine GRZ 0,3 als Bestandssicherung festgesetzt werden. Da aber bei der Berechnung der Grundfläche entsprechend den Vorschriften zum Zeitpunkt der Geltung des Baunutzungsplans tatsächlich versiegelte Flächen wie Parkplatzflächen, Terrassen usw. nicht zu berücksichtigen waren, heute jedoch diese Flächen in die Berechnung der GRZ einzubeziehen sind, wird im Ergebnis durch den Bebauungsplan X–B18 keine höhere Bodenversiegelung zugelassen, als schon nach dem Baunutzungsplan zulässig war. In einigen Blöcken wurde der GRZ sogar auf 0,15 reduziert.

Der Bebauungsplan X–B 18 nimmt daher keinen Eingriff in Natur und Landschaft vor, so dass auch über Ausgleich und / oder Ersatz nicht zu befinden werden braucht.

Etwas anderes ergibt sich auch nicht, wenn die geltende Gesetzlage zugrunde gelegt wird. Gemäß § 18 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen eines Bebauungsplans nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Wie oben ausgeführt ist dies vorliegend gegeben, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Bei Durchführung der Planung lässt sich zudem in Bereichen mit gebietsprägenden Grünbestandteilen der Erhalt der landschaftlich geprägten Blockinnenbereiche sichern.

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung des Bebauungsplans X- B4 (zusammen mit den Planverfahren X- B3 und X- B5) wurden zu dem Bebauungsplanentwurf X- B4 keine schriftliche Äußerungen vorgebracht. Mündliche Äußerungen während der Anhörung hatten überwiegend positive Tendenz.

III. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde zunächst ein Vorentwurf des Umweltberichts erarbeitet, der im weiteren Verfahren noch ergänzt wird. Die Umweltbehörden sind gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Der Umweltbericht wird dann dem jeweiligen Planungsstand entsprechend fortgeschrieben und detailliert.

Das Bebauungsplanverfahren X- B 18 wurde bis zum Verfahrensschritt frühzeitige Bürgerbeteiligung nach den damaligen Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) durchgeführt. Bis zu diesem Zeitpunkt war nach damaligem Recht die Aufstellung eines Umweltberichts noch nicht gesetzlich vorgeschrieben. Umweltbelange wurden aber dennoch, so fern erheblich für die Planung, nach damaligem Recht erörtert.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans X- B 18 umfasst das Gelände zwischen Im Dol, Wachtelstraße, Vogelsang, Am Hirschsprung, Hohe Ähren, Falkenried, Drosselweg, Pacelliallee, Königin-Luise-Straße, Bachstelzenweg, Gelfertstraße, Hüttenweg und Clayallee sowie die Grundstücke Hüttenweg 7/11A, 15/21 und 25/27 mit Ausnahme des Grundstücks Königin-Luise-Straße 55/57 (Kirche und Friedhof Dahlem-Dorf) im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Dahlem.

Die Entwicklung der Planüberlegungen und die Intention des Bebauungsplans sind in den Punkten II.1 und II.2 der Begründung beschrieben.

Durch das neue Planungsrecht wird gegenüber dem bereits geltenden Planungsrecht kein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden ausgelöst, der durch Versiegelung oder Überbauung in Anspruch genommen werden darf. Die geplante GRZ des Bebauungsplans richtet sich nach dem derzeitigen Bestand. Der Ausschluss weiterer Bebauungen im Blockinnenbereich und die Festsetzung der offenen Bauweise sollen zur Sicherung des erhaltenswerten Gebietscharakters beitragen.

Zur Erhaltung der wertvollen städtebaulichen Strukturen (historisch gewachsene Villen- und Vorstadtbereiche) wird ein Planerfordernis gesehen. Anlass für das Bebauungsplanverfahren war die Notwendigkeit mit dem vorhandenen Ortsbild nicht zu vereinbarende Verdichtungs-, Teilungsabsichten und Abrissvorhaben in weitgehend intakten und charakteristischen Siedlungsbereichen zu verhindern.

1.2 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Bundesnaturschutzgesetz

Die für das Plangebiet übergeordneten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert wurde (BNatSchG), benannt. Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft, d.h. Veränderungen der Gestalt oder der Nutzungen von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind zu vermeiden, zu minimieren bzw. – soweit dies nicht möglich ist, auszugleichen (§§ 14 bis 19 BNatSchG).

Berliner Baumschutzverordnung (BaumschVO)

Bäume stehen nach § 1 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung (BaumschVO) wegen ihrer Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere als Lebensgrundlage wild lebender Tiere, zur Gliederung und Belebung des Landschaftsbildes sowie zur Verbesserung des Stadtklimas, unter besonderem Schutz. Der gesetzliche Schutz gilt für Laubbäume und Waldkiefern jeweils ab 80 cm Stammumfang; bei mehrstämmigen Bäumen gilt ein Mindestumfang von 50 cm (jeweils gemessen in 1,3 m Höhe über dem Boden).

Die Beseitigung geschützter Bäume darf gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 2 BaumschVO nur dann zugelassen werden, wenn eine sonst zulässige Nutzung des Grundstücks nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann oder eine solche Nutzung unzumutbar beeinträchtigt wird. Für den Verlust geschützter Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (ökologischer Ausgleich). Können auf den Grundstücken keine oder keine ausreichenden Ersatzpflanzungen vorgenommen werden, ist gemäß § 6 BaumschVO eine Ausgleichsabgabe zu zahlen.

Bodenschutzgesetz

Das Bundesbodenschutzgesetz fordert – ebenso wie das Baugesetzbuch – einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden. Es räumt der Innenentwicklung durch Wie-

dernutzung oder Nachverdichtung eines bereits in überwiegenden Teilen bebauten bzw. versiegelten Areals den Vorrang vor einer Außenentwicklung ein.

Landschaftsprogramm

Im Landschaftsprogramm Berlin (LaPro) werden diese allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege konkretisiert und die zu ihrer Umsetzung erforderlichen Maßnahmen festgelegt:

Der Programmplan „**Naturhaushalt /Umweltschutz**“ zeigt das Plangebiet in der Kategorie „Siedlungsgebiet“.

Als Anforderungen werden kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung, Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes, die dezentrale Regenwasserversickerung, die Förderung emissionsarmer Heizungssysteme sowie die Dach- und Fassadenbegrünung genannt. Das Plangebiet ist weiterhin Teil des Vorranggebiets Klimaschutz mit den Anforderungen:

- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume,
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches,
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung.

Die Öffentliche Parkanlage „Thielpark“ wird als Grün- und Freifläche dargestellt.

Als Anforderungen sind dort genannt:

- Erhalt und Entwicklung aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit.

Im Programmplan „**Biotop- und Artenschutz**“ ist das Plangebiet als Parkbaumsiedlungsbereich und Waldbaumsiedlungsbereich dargestellt.

Für den Parkbaumsiedlungsbereich werden als Ziele genannt:

- Erhalt und Entwicklung der natürlichen standörtlichen Prägung der öffentlichen Grün- und Freiflächen (z.B. Entwicklung von Feuchtwiesen in Rinnen, Renaturierung von Pfuhlen),
- Ergänzung des Parkbestands in Hausgärten, Straßen- und Siedlungsfreiräumen, Vermeidung baulicher Verdichtung, ökologische Gartenpflege,
- Erhalt typischer Strukturelemente wie Mauern und Remisen in alten Gärten.

Für den Waldbaumsiedlungsbereich werden als Ziele und Maßnahmen genannt:

- Erhalt und Entwicklung von Waldwiesen, Magerrasen, Kleingewässern, naturnahen Gehölzbeständen und Säumen in öffentlichen Grünflächen,
- Ergänzung von Waldbäumen und ökologische Pflege in Gärten, Großhöfen und auf Abstandsgrünflächen,
- Sicherung eines hohen Grünflächenanteils und Vermeidung baulicher Verdichtung im Übergangsbereich zu den Wäldern,
- Entsiegelung von Gehweg- und Straßenrändern, Bepflanzung mit standortgemäßen heimischen Gehölzen,

- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen.

Der Thielpark ist als Artenreservoir/Verbindungsbiotop dargestellt. Als vorrangige Entwicklung wird dort die Entwicklung von Arten der Grünanlagenbiotope (Park –und Grünanlagen, Friedhöfe, Kleingärten) genannt.

Im Thielpark ist ein Pfuhl/Kleingewässer als bedeutendes Einzelbiotop mit Verbindungsfunktion für sonstige Arten (Grünzüge, Bahnböschungen, breite unbefestigte Straßenränder) dargestellt, das zudem als geschützter Landschaftsbestandteil charakterisiert wird.

Mit der Festsetzung einer geringen GRZ werden die Voraussetzungen zum Erhalt der großzügigen Freiflächenstrukturen mit ökologischer Vielfalt geschaffen. Der besonders geschützte Landschaftsbestandteil im Thielpark hat in der festzusetzenden Parkanlage weiterhin Bestand.

Im Programmplan „**Landschaftsbild**“ ist das Plangebiet als Waldbaumsiedlungsbereich und Parkbaumsiedlungsbereich dargestellt.

Ziele für den Waldbaumsiedlungsbereich sind:

- die Sicherung und Entwicklung besonderer Siedlungszusammenhänge und ihrer charakteristischen Gestaltungselemente,
- Erhalt und Ergänzung des Waldbaumbestandes in Gärten und Siedlungsfreiräumen,
- Erhalt und Entwicklung von gebietstypischen Strukturelementen wie Waldparkanlagen, Waldfriedhöfen, Waldwiesen und Magerrasen,
- Sicherung eines hohen Grünanteils im Übergangsbereich zu Wäldern.

Ziele für den Parkbaumsiedlungsbereich sind:

- Erhalt und Ergänzung des Parkbaumbestandes in Gärten, Siedlungsfreiräumen und Straßenräumen,
- Erhalt und Wiederherstellung von Schmuckplätzen, Vorgärten und siedlungstypischen Elementen der Straßenraumgestaltung.

Erhalt und Entwicklung von städtischen und siedlungsgeprägten Strukturelementen

Die Bauflächen werden als besondere Siedlungsgrünstruktur/Siedlungszusammenhang dargestellt.

Die Clayallee und Pacelliallee sind als „Allee“ dargestellt.

Erhalt und Entwicklung von kultur- und naturlandschaftlich geprägten Strukturelement

Der Thielpark ist als landschafts- oder siedlungsraumtypische Grün- und Freifläche /Vegetationsbestand mit dem Gestaltungstyp Parkanlage dargestellt.

Im Thielpark ist ein Kleingewässer / Pfuhl dargestellt.

Der Programmplan „**Erholung und Freizeitnutzung**“ kennzeichnet den Planungsbereich als Wohnquartier mit Dringlichkeitsstufe IV zur Verbesserung der Freiraumversorgung. Danach gilt die Versorgung mit öffentlichen Freiflächen als nicht versorgt – versorgt. Die Anforderungen an den öffentlichen Freiraum unter Berücksichtigung sozialräumlicher und demografischer Daten sind sehr hoch – niedrig. Der private /halböffentliche Freiraum gilt als minimal – hoher privater Freiraum.

Die Parkanlagen sind als Grünfläche/Parkanlage dargestellt.

Ziel ist hier die Entwicklung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten; Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen; Verbesserung der Aufenthaltsqualität.

Für die Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume sind u.a. folgende Maßnahmen aufgeführt:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturf lächen,
- Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum, Aufgrund der geplanten GRZ ist die Versorgung mit privatem Freiraum langfristig als hoch einzuschätzen,
- Erhöhung des privaten Freiraumes im Bereich von Zeilen- und Großformbebauung durch Mietergärten,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

Die Parkanlage ist als Freiraumfläche unter Grünfläche /Parkanlage dargestellt. Ziel ist hier die Entwicklung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten; Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen; Verbesserung der Aufenthaltsqualität.

Die langfristige planungsrechtliche Sicherung der Parkanlage trägt zur Sicherung der Freiflächenversorgung bei. Aufgrund der geringen GRZ ist die Versorgung mit privatem Freiraum langfristig als hoch einzuschätzen.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (Abl. S. 2666), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (Abl. S. 1019 f.) werden die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Wohnbaufläche W4 (Geschossflächenzahl GFZ 0,4) zugeordnet.

Die Rudolf-Steiner-Schule und die Arndtschule sind mit dem Symbol „Schule“ dargestellt.

Die Parkanlage Thielpark ist als Grünfläche mit der Signatur „Parkanlage“ dargestellt.

Die Clayallee, die Pacelliallee und die Königin-Luise Straße sind als übergeordnete Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Die Wohnbauflächen (W 4) gelten als schutzbedürftige Flächen, die der Immissionsschutzregelung unterliegen (vgl. textliche Darstellung Nr. 2 des FNP).

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Wasserschutzgebiets wie auch außerhalb eines Vorranggebiets für Luftreinhaltung, eines Gebiets für Fluglärmschutz und eines Weltkulturerbes. Im FNP sind keine Hinweise auf schadstoffbelastete Böden im Plangebiet dargestellt.

Die vorgesehene Planung steht in Einklang mit den Vorgaben des FNP.

Landschaftspläne

Für das Plangebiet gelten keine Landschaftspläne. Für das Plangebiet sind auch keine Landschaftspläne in Aufstellung.

Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1 a BauGB

Gemäß § 1a Abs. 1 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für baulichen Nutzungen Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung bestehender Bauflächen wie auch andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Es werden durch das Bebauungsplanverfahren keine neuen Flächen für eine bauliche Entwicklung erschlossen. Es sollen lediglich die bestehenden Wohnbauflächen entwickelt werden.

Zudem ist die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Durch den Bebauungsplan wird gegenüber dem bestehenden Planungsrecht lediglich in zwei Blöcken (Arndt-Oberschule und Gail S. Hailvorsen Schule) eine geringe zusätzliche Bodenversiegelung ermöglicht (GRZ=0,3). Mit der Umstellung der Berechnungsgrundlage der GRZ (nach der BauNVO 90 werden bei der Ermittlung der Grundfläche auch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit einbezogen) wird aber die Bodenversiegelung gegenüber den bestehenden Regelungen weiter begrenzt. In Teilen wird die zulässige GRZ von 0,2 auf 0,15 reduziert.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Bei den Bauflächen handelt es sich um ein bestehendes Wohngebiet, das aufgrund bestehender Regelungen entwickelt wurde. Nach den derzeit geltenden Regelungen des Baunutzungsplans i.V.m. der BO58 und den nicht rechtsverbindlichen Straßen- und Baufluchtlinien ist eine behutsame Entwicklung des Plangebiets nur eingeschränkt möglich. Der nunmehr geplante Verzicht auf die Festsetzung einer GFZ führt zu keiner weiteren Bodenversiegelung. Die vorgesehene Festsetzung der zulässigen GRZ und Zahl der Vollgeschosse (I-III) orientiert sich am Bestand und an der näheren Umgebung und liegt lediglich in den Blöcken für die Schulen mit GRZ=0,3 und III Vollgeschossen leicht über den derzeit nach Baunutzungsplan zulässigen Maßen.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Vorhaben im Sinne des § 3 Abs. 1 des UVPG werden durch die Planung nicht begründet.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Gemäß § 47d BImSchG sind für besonders durch Umgebungslärm belastete Gebiete sog. Lärmaktionspläne zu erstellen. Das Ziel dieser Pläne besteht u.a. darin, hohe Lärmbelastungen zu verhindern, ihnen vorzubeugen oder sie zu vermindern.

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung am 20.01.2009 einen solchen Lärmaktionsplan für das Land Berlin beschlossen.

Durch die Planung werden keine neuen Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Das bestehende Straßensystem wie auch die bestehenden Wohnbauflächen bleiben unverändert. Lediglich für die bestehenden Parkanlagen, derzeit Nichtbaugebiet nach Baunutzungsplan, soll eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt werden.

Hinweise auf genehmigungsbedürftige Anlagen liegen nicht vor.

1.3 Art der Berücksichtigung dieser Ziele und der Umweltbelange bei der Aufstellung

Mit der teilweisen Reduzierung der zulässigen GRZ (auf 0,15) und der Sicherung der unbebauten Blockinnenbereiche durch hintere Baugrenzen wird die ökologische Qualität des Siedlungsbereichs langfristig erhalten. Zudem erfolgen durch die Planung keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts.

Da es sich um ein bestehendes Siedlungsgebiet handelt, werden durch den Bebauungsplan keine neuen Bauflächen erschlossen. Da bislang keine Nutzungskonflikte zwischen unterschiedlichen Arten der baulichen Nutzung bestehen bzw. entstehen können, sind auch künftig nach Festsetzung des Bebauungsplans keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Zudem steht die Planung im Einklang mit den Vorgaben des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms.

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans ist es, das errichtete und prägende Nutzungsmaß im Geltungsbereich zu erhalten.

Der Bebauungsplan X- B 18 setzt unter Berücksichtigung des für das Bebauungsplangebiet derzeit geltenden Baurechts Ziele des Landschaftsprogramms konkret um, wie:

- den Erhalt und die Ergänzung des gebietstypischen Vegetationsbestandes,
- die Begrenzung der Versiegelung durch Darstellung von Baugrenzen und Begrenzung der überbaubaren Flächen sowie durch Festsetzung der offenen Bauweise.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgut Mensch und Gesundheit, Bevölkerung

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch stehen die Aspekte des Wohlbefindens und insbesondere der Gesundheit der im Gebiet und in der näheren Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen im Vordergrund der Untersuchung.

Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe

Durch die Planung werden keine wesentlich über den Bestand hinausgehenden Emissionsquellen ermöglicht. Vielmehr ist langfristig durch schärfere Umweltbestimmungen mit geringeren Emissionen zu rechnen. Die Festlegung bestimmter emissionsarmer Heizsysteme würde jedoch die Entfaltungsmöglichkeiten der Eigentümer über Gebühr einschränken.

Aufgrund der aufgelockerten Bebauungsstruktur und der günstigen Durchlüftungssituation kann von einer vergleichsweise geringen Schadstoffbelastung ausgegangen werden. Das Plangebiet ist daher auch nicht Teil des innerstädtischen Vorranggebietes für Luftreinhaltung.

Zu den Luftschadstoffbelastungen im Bebauungsplangebiet gehören der Straßenverkehr und die Schadstoffe aus Gebäudeheizungen.

Beeinträchtigungen durch Lärm

Die Grundlage für die Ermittlung

In dem Plangebiet selbst sind keine erheblichen Lärmemittenten vorhanden. Zur Beurteilung der durch den vorhandenen Verkehr erzeugten Lärmbelastungen werden die schalltechnischen Orientierungswerte für städtebauliche Planungen nach DIN 18005 herangezogen, die für allgemeines Wohngebiet tags 55 dB(A) und nachts 45 dB (A) und für Reines Wohngebiet tags 50 dB (A) und nachts 35 dB (A) betragen.

Allerdings werden auf der Clayallee, Königin-Luise-Straße und Pacelliallee erhebliche verkehrsbedingte Lärmbelastungen vorgefunden:

Mittelungspegel	Tags (6:00 – 22:00)	Nachts (22:00 -6:00)
- Clayallee	55-70 dB (A)	55 -60 dB (A)
- Pacelliallee	60-65 dB (A)	55-60 dB (A)

- Königin-Luise-Straße

55-65 dB (A)

55-60 dB (A) oder < 55 dB (A)

Die Erstellung eines Lärmgutachtens ist nicht erforderlich, da es sich bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans um eine Bestandssiedlung handelt. Die Art der Nutzung (Allgemeines Wohngebiet und Reines Wohngebiet) hat faktisch und planungsrechtlich weiterhin Bestand. Aufgrund des prägenden und erhaltenswerten Bestandes erschließt sich daher keine neue Betrachtung der Lärmproblematik. Durch die Planung werden keine Konflikte ausgelöst, die durch die Planung selbst bewältigt werden müssen.

Die DIN verweist bezüglich der Ermittlung der Geräuschemissionen und –immisionen von Straßen auf die anzuwendende Norm RLS-90. Die strategischen Lärmkarten dagegen müssen auf der Grundlage der VBUS „Vorläufige Berechnungsmethode für den Umgebungslärm an Straßen“ berechnet werden. RLS-90 unterscheidet sich vor allem bezüglich der Beurteilungszeiträume von VBUS.

Im vorliegenden Fall ist in Ermangelung anderer Informationsquellen das Hinzuziehen der strategischen Lärmkarten zur Beurteilung der Vorbelastung durch Lärm ausreichend. Ein direkter Vergleich mit den Werten der DIN 18005 aufgrund der unterschiedlichen Berechnungsmethoden ist in diesem Fall jedoch nicht möglich.

Die Bauflächen im Bebauungsplan sind durch den Baunutzungsplan als allgemeines oder reines Wohngebiet ausgewiesen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für diese Gebiete sind damit sowohl nachts als auch tags überschritten.

Die strategische Lärmkarte – Fassadenpegel an Wohngebäuden im Einwirkungsbereich von Hauptlärmquellen- zeigt, dass an der Clayallee die Werte der DIN 18005 bis etwa 75 m Entfernung und an der Königin-Luise-Straße bis etwa 45 m von der Straßenachse aus betrachtet überschritten werden können.

Die „Strategische Lärmkarte“ Straßenverkehr Gesamtlärmindex L(DEN) (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) stellt für den Bereich Clayallee und Pacelliallee Beurteilungspegel > 65- 70 dB (A) dar. Es entspricht dem Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109.

Die Vorbelastung durch den Straßenverkehr kann durch die Planung nicht beeinflusst werden. Dennoch ist bei Baumaßnahmen die Vorbelastung aus dem Straßenverkehr als Hinweis zu berücksichtigen. Insoweit sind bei der Neuerrichtung oder wesentlichen Änderung von Gebäuden in diesen Bereichen Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Hier kommen Fenster mit erhöhtem Lärmdämmmaß in den Lärm zugewandten Bereichen, wie auch die Grundrissgestaltung (z.B. mindestens ein dem Lärm abgewandter Aufenthaltsraum je Wohnung) in Betracht.

Versorgung mit wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen

Für die wohnungs- und siedlungsnaher Erholungsnutzung hat das Bebauungsplangebiet aufgrund der Sicherung der festgesetzten Grünflächen (öffentliche Parkanlagen) hinsichtlich des Schutzgutes Mensch eine große Bedeutung.

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

Hinweise auf Tier oder Pflanzenbestände, die dem Naturschutzrecht oder dem Artenschutz unterliegen, liegen nicht vor. Mit der überwiegenden Beibehaltung der derzeitigen GRZ tritt für die Tier- und Pflanzenwelt planungsrechtlich eine Verbesserung ein. Mit der Festlegung einer Bebauungstiefenregelung in weiten Teilen des Plangebiets und der damit verbundenen planungsrechtlichen Sicherung der zusammenhängenden Freiräume in den Blockinnenbereichen bleiben die Lebensbedingungen der Tier- und Pflanzenwelt dauerhaft erhalten. Auch die biologische Vielfalt wird erhöht, da die derzeit zusammenhängenden Freiräume vor einer möglichen Bebauung, die derzeit nach dem Planungsrecht möglich ist, geschützt werden.

2.3 Schutzgut Boden

Das Landschaftsprogramm Naturhaushalt/Umweltschutz stellt das Gebiet als Vorranggebiet für Klimaschutz dar, was bedeutet, den Anteil der versiegelten Flächen aus Gründen des Umweltschutzes gering zu halten.

Im Bereich Boden und Wasser treten planungsrechtlich keine Verschlechterungen auf, da die mögliche Versiegelung mit der Umstellung der Berechnungsgrundlagen auf die BauNVO 90 der zulässigen GRZ reduziert wird.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Wasserschutz-zonen. Mit der Beibehaltung der offenen Bauweise bei einer geringen Versiegelung ist eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser bei Umsetzung der Planung nicht gegeben.

Die Bodengesellschaften unterscheiden sich nach Lage der Grundstücke.

Die meisten Bodengesellschaften im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden im Umweltatlas (Karte „Bodengesellschaften“, Stand 2005) als naturnahe Bodengesellschaften auf Moränenhügel aus geschiebehaltigem Sand, meist über Mergel oder Grundmoränenhochflächen aus Geschiebemergel dargestellt. Hier haben sich die Bodengesellschaften aus Parabraunerde und Sandkeilbraunerde oder Rostbraunerde, Parabraunerde und kolluviale Braunerde entwickelt.

Für die Böden zwischen Königin-Luise-Straße, Gelfertstraße, Am Schülerheim und Clayallee sowie zwischen Drosselweg, Pacelliallee, Friedhof Dahlem Dorf (nördliche Grenze), Königin-Luise-Straße und im Gehege, sowie Königin-Luise-Straße, Bachstelzenweg und Bitterstraße zeigt der Umweltatlas anthropogene Siedlungsflächen auf Geschiebesand zum Teil auf Aufschüttung. Hier finden sich vergesellschaftet Regosole, Pararendzinen und Hortisole.

Auf dem Grundstück Königin-Luise-Straße 80/84 haben sich aus den Geschiebesanden, die zum Teil mit Aufschüttungen überdeckt sind, Pararendzinen, Lockersyroseme und Regosole entwickelt.

Für die Böden der öffentlichen Parkanlagen (Thielpark) zeigt der Umweltatlas anthropogene Bodengesellschaften auf Aufschüttung. Sie bestehen aus Humusregosol/Gleybraunerde, Hortisol/Gley und Pararendzina/Auenboden.

Die Archivfunktion des Bodens für die Naturgeschichte ist mittel bzw. allgemein gering.

Der Umweltatlas zeigt zwischen den Blöcken Am Hirschsprung, Im Gehege, Königin-Luise-Straße und Vogelsang die Böden mit besonderer naturräumlicher Eigenart. Im übrigen Geltungsbereich sind Böden als sonstige Böden dargestellt. (Karte „Besondere naturräumliche Eigenart der Böden“ 2005, Umweltatlas).

Die Wasserdurchlässigkeit der Böden (Karte 1.06.10 UA) ist in den Blöcken Vogelsang / Am Hirschsprung / Im Gehege / Königin-Luise Straße gering und das Filtervermögen als hoch eingestuft. In verbleibenden Blöcken ist die Wasserdurchlässigkeit als äußerst hoch und das Filtervermögen als gering eingestuft.

Das Ausmaß der Bodenveränderungen (Karte 01.11.3 UA „Naturnähe der Böden 2005“) ist in diesem Bereich mäßig bis extrem stark verändert.

Der Gesamtabfluss aus Niederschlägen (Karte „Gesamtabfluss aus Niederschlägen 2005“ UA) beträgt in den Blöcken des Geltungsbereichs 250 -> 400 mm/a.

Für die Grundwasserneubildung weist der Umweltatlas in den Blöcken des Bebauungsplans Werte zwischen 150mm/a und >400 m/a aus.

Die Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften (Karte 01.12.01 UA) ist mittel bis gering.

Der Oberflächenabfluss aus Niederschlägen beträgt zwischen 50mm/a und 350 mm/a. (Karte „Oberflächenabfluss aus Niederschlägen 2005“ UA).

Die Puffer- und Filterfunktion des Bodens (Karte 01.12.03 UA) ist mittel bis hoch.

Die Versickerung aus Niederschlägen (Karte 02.13.2 UA) beträgt in den Blöcken des Geltungsbereichs 150 m/a -> 400 mm/a.

Die Wasserversorgung der Böden (Karte 01.11.08 UA) ist in den meisten Blöcken als schlecht bezeichnet. In den Blöcken Königin-Luise/Gelfertstraße/Am Schülerheim/Clayallee und Königin-Luise Straße/Bachstelzenweg/Bitterstraße ist als mittel bezeichnet.

Das Nährstoffspeicher- Schadstoffbindungsvermögen der Böden (Karte 01.11.06 UA) ist in den Blöcken gering bis mittel.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Leistungsfähigkeit der Böden (Karte 1.12.6 UA), die ermittelt wird aus den fünf folgenden Bodenfunktionen Lebensraum für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften, Ertragsfunktionen für Kulturpflanzen, Puffer und Filterfunktion der Böden, Regelungsfunktionen für den Wasserhaushalt und Archivfunktion für die Naturgeschichte (in Bezug auf die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion), in den Blöcken als hoch oder niedrig eingestuft wird.

Der Versiegelungsgrad der Böden im überwiegenden Bereich des Geltungsbereichs beträgt zwischen 20-40%, Im Bereich Arndt-Gymnasium beträgt die Versiegelung der Flächen (mit Gebäude, Hof und Sportflächen) zwischen 50 und 70%.

Laut Umweltatlas sind bei Planungsentscheidungen folgende Anforderungen hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes zu berücksichtigen. Für den Geltungsbereich gilt, es soll kein Nettoverlust an Fläche und Funktionen zugelassen, Eingriffe prioritär vermieden bzw. minimiert werden.

Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht wird bei Durchführung der Planung eine Reduzierung der Versiegelung in den Bereichen naturnaher Bodengesellschaften erreicht, wodurch auch in Wechselwirkung mit den anderen Schutzgütern (Mensch/Tier/Pflanze/ Klima/ Luft) eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Umweltbedingungen erzielt werden kann.

In Folge des geringen Versiegelungsgrades und der Bodenbeschaffenheit versickert das Niederschlagswasser auf den Grundstücken vollständig.

Die Wasserbilanz in Bezug auf anfallendes Niederschlagswasser und dessen Versickerung bleibt ausgeglichen, da das Regenwasser vollständig auf dem Grundstück versickern kann (Sicherung durch landesrechtliche Regelung –Berliner Bauordnung).

Da die vorgesehene Planung nach heutigen Erkenntnissen voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf Schutzgüter Boden und Wasser haben wird, ist es berechtigt für das weitere Planungsschritte auf vorhandene Daten im Umweltatlas zurückzugreifen und auf weitergehende Bodenuntersuchungen und Bodenkartierungen zu verzichten.

2.4 Schutzgut Wasser

Eine Durchsicht der Informationen des FIS-Brokers zum Schlagwort Wasser brachte folgende zusätzliche Informationen:

Das Plangebiet liegt außerhalb der Wasserschutzzonen.

Laut Umweltatlas differiert der Flurabstand im Plangebiet des Bebauungsplans in drei Kategorien. Der Flurabstand des Grundwassers (Karte 02.07 UA) beträgt in Blöcken des Geltungsbereich 7-30 m.

Die dargestellte Grundwasserneubildung aus Niederschlägen als Mittelwert über die Gesamtfläche der dargestellten Fläche (versiegelte und unversiegelte) basiert auf dem langjährigen Mittelwert.

Die Grundwasserneubildung ist abhängig von Niederschlägen, Versickerungsfähigkeit des Bodens, Vegetation und Verdunstungsrate. Sie wird im Umweltatlas 2005 für das Plangebiet mit 150->400mm/Jahr angegeben und ist damit relativ hoch.

Die Verschmutzempfindlichkeit des Grundwassers im Plangebiet ist als mittel eingestuft. Sie ist abhängig vom geologischen Aufbau der Deckschichten oberhalb des Grundwassers (Art und Beschaffenheit der Sedimente, Durchlässigkeiten des Bodens) und dem Flussabstand des Grundwassers (Abstand zwischen Geländeoberkante und Grundwasseroberfläche).

Der Geschützteitsgrad des Grundwassers ist als relativ geschützt eingestuft.

In Folge des geringen Versiegelungsgrads und der Bodenbeschaffenheit versickert das Niederschlagswasser auf den Grundstücken vollständig.

Die Wasserbilanz in Bezug auf anfallendes Niederschlagswasser und dessen Versickerung bleibt ausgeglichen, da das Regenwasser vollständig auf dem Grundstück versickern kann. (Sicherung durch landesrechtliche Regelung –Berliner Bauordnung).

Mit der Behaltung der offenen Bauweise, bei einer geringen Versiegelung ist aus ökologischer und wasserwirtschaftlicher Sicht eine Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser auch bei Umsetzung der Planung nicht gegeben.

Grundwassererhaltungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht Gegenstand der Planung.

Eine dezentrale Regenversickerung gemäß § 36a Abs. 3 BWG satzungsmäßig ist in diesem Bebauungsplan nicht notwendig. Die Voraussetzung wäre, dass eine eigenständige Rechtsverordnung gem. § 36 a Abs. 2 BWG durch die zuständige Senatsverwaltung nicht erlassen wird. Der Bezirk darf Maßnahmen zur Beseitigung von Niederschlagswasser aber auch nur dann in einem Bebauungsplan beschließen, wenn er realistischer Weise davon ausgehen kann, dass der Vollzug der Festsetzung in einem späterenungsverfahren oder auf andere Weise erfolgen kann und wird. Die Machbarkeit von Maßnahmen wäre durch eine Fachplanung (Konzept) nachzuweisen, die die Fachbehörde (Wasserbehörde) bestätigen müsste. Unter Umständen kommt in diesen Fällen auch der Abschluss städtebaulicher Verträge im Betracht. In einem einfachen Bebauungsplan mit bestandsorientierten Festsetzungen, entfällt diese Notwendigkeit.

Grundwassergleichen, 2010 (Geologische Atlas)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft ein Hauptwasserleiter in einer Tiefe von 30 m (Geschiebelehm, -mergel). Im ganzen Bereich liegen ungespannte Grundwasserverhältnisse vor (Hauptwasserleiter ungespannt).

Im Plangebiet kommen Oberflächengewässer (Teich im Thielpark) vor.

Diese Maßnahmen setzen die Ziele des Landschaftsprogramms – Schutz des Grundwassers und seiner natürlichen Grundlagen – um. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind bei Durchführung der Planung nicht zu erwarten.

Im Bereich Boden und Wasser treten planungsrechtlich keine Verschlechterungen auf, da die mögliche Versiegelung mit der Umstellung der Berechnungsgrundlagen auf die BauNVO 90 der zulässigen GRZ teilweise reduziert wird.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Wasserschutzzonen. Mit der Beibehaltung der offenen Bauweise bei einer geringen Versiegelung ist eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser bei Umsetzung der Planung nicht gegeben.

Weil die vorgesehene Planung voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser haben wird, war es ausreichend für das weitere Planungsverfahren auf vorhandene Daten im Umweltatlas zurückzugreifen und auf weitergehende Bodenuntersuchungen und Bodenkartierungen zu verzichten.

Altlasten/Kampfmittel

Das Grundstück Königen-Luise-Straße 101 ist auf Grund der Nutzung durch eine Tankstelle und eine Autowaschstation und einer Tanküberfüllung 1073 im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin unter Nr. 584 eingetragen. Erste Bodenuntersuchungen und eine Teilsanierung fanden 1994 statt. Da der Standort nicht flächendeckend erkundet wurde, kann die Altlastensituation nicht abschließend beurteilt werden, insbesondere im Hinblick auf die Anweisung im Baunutzungsplan des Gebiets als allgemeines Wohngebiet und reines Wohngebiet.

Die Fläche ist daher im Sinne des Bodenschutzrechts weiterhin als Verdachtsfläche eingestuft, für die Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten vorliegen.

Die im Zuge des aktuellen Neubauvorhabens zur Errichtung einer Flüssiggastankstelle durchgeführten Bodenuntersuchungen ergaben im bodenschutzrechtlichen Sinne keinen ordnungsbehördlichen Handlungsbedarf. Die Einstufung des Grundstücks als Verdachtsfläche, für die Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vorliegen, bleibt bestehen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nicht für alle Grundstücke die Ergebnisse von historischen Recherchen vor. Auf eine ergänzende Recherche wurde verzichtet, da es sich bei dem Bebauungsplanverfahren um eine Anpassung der bestehenden Nutzung (Erhaltungsgebiete) handelt.

2.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet liegt außerhalb des Vorranggebiets Luftreinhaltung und innerhalb des Vorranggebiets Klimaschutz.

Gemäß der Umweltatlaskarte „Stadtklimatische Zonen sind im Plangebiet klimatisch gesehen sehr geringe Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen festzustellen. So treten typische stadtklimatische Erscheinungen wie Überwärmung, Schwülegefährdung und geringe Abkühlung mit den daraus resultierenden bioklimatischen Belastungen für den Menschen bisher kaum auf. Dies ist unter anderem auf die Nähe des Grunewaldes, die vielen Parkanlagen und die lockere Bebauung zurückzuführen.

Die Umweltatlaskarte „Klimafunktionen (Ausgabe 2001)“ ordnet das Plangebiet als nicht belastet bzw. als klimatischen Komfortbereich ein. Der Kaltluftmassenstrom ist als hoch eingestuft.

Die bestehende Bebauung soll weitgehend erhalten bleiben. Als wesentliche Emittenten sind der Hausbrand und der KFZ-Besatz zu nennen. Da durch den Bebauungsplan im Verhältnis zu dem bestehenden Planungsrecht keine zusätzliche Bebauung ermöglicht werden soll, ist eine Zunahme von Luftemissionen nicht zu erwarten. Vielmehr dürften sich langfristig bei Modernisierung der Heizsysteme nach dem Stand der Technik die Luftemissionen verringern.

Durch die Beibehaltung der offenen Bauweise bleibt der Luftaustausch erhalten. Insbesondere in den Sommermonaten kann somit auch ein Temperatúrausgleich erfolgen.

2.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet gehört nicht zum Weltkulturerbe. Es befinden sich zahlreiche Denkmäler im Plangebiet, die auch im Bebauungsplan gekennzeichnet werden.

Zudem wird für Teile des Plangebiets ein Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB festgesetzt.

Eine Beeinträchtigung der bestehenden Denkmäler durch die Planung ist nicht gegeben.

2.7 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Mit dem Erhalt des prägenden Vegetationsbestands im Gebiet (Gärten, Straßenbäume, Parkanlagen) wird der Zielsetzung des Landschafts- und Artenschutzprogramms entsprochen.

Die Festsetzung zukünftiger Erhaltungsgebiete sichert die Wahrung der städtebaulichen Qualität des Ortsbilds mit seiner historisch prägenden Bausubstanz und den prägenden Landschaftselementen (Grün- und Gartenflächen).

Negative Auswirkungen der Planungsziele auf Orts- und Landschaftsbild werden ausgeschlossen.

2.8 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern, Landschaft und biologischer Vielfalt

Mit der Umstellung der Berechnungsgrundlage für GRZ auf die BauNVO 90 und der Freihaltung der bestehenden Freiräume in den Blockinnenbereichen von einer möglichen Bebauung tritt für diesen Themenkomplex planungsrechtlich eine Verbesserung ein. Zwar wird das geplante Nutzungsmaß GRZ auf einigen Grundstücken derzeit nicht ausgeschöpft, aber eine weitergehende Einschränkung des Nutzungsmaßes würde die Entwicklungsfähigkeit der Grundstücke unzumutbar beeinträchtigen.

2.9 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Plangebiet befinden sich keine FFH-Gebiete wie auch keine Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete.

2.10 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Das Plangebiet ist an die Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen.

Die sachgerechte Entsorgung der Abwässer ist somit gegeben.

Die Abfallbeseitigung erfolgt nach berlinweiten Vorgaben für den Hausmüll.

Vorkehrungen zur Vermeidung von Emissionen werden nicht für erforderlich gehalten, da es sich um ein bestehendes Wohngebiet handelt. Die Instandhaltung und Modernisierung der Heizanlagen erfolgt nach den Vorgaben der Umweltschutzgesetzgebung.

2.11 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Für das Plangebiet gelten keine Landschaftspläne. Es befinden sich für das Plangebiet auch keine Landschaftspläne in Aufstellung.

Besondere Vorgaben des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts sind nicht erkennbar.

2.12 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Im Plangebiet befinden sich als Bauflächen lediglich lange bestehende Wohnbauflächen und somit keine erheblichen Emittenten. Die Hauptverkehrsstraßen wie auch die Erschließungsstraßen bestehen ebenfalls seit langem.

Somit werden durch die Planung keine neuen Emissionsquellen begründet.

2.13 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Die aus methodischen Gründen getrennt für die verschiedenen Schutzgüter beschriebenen Auswirkungen der Planung betreffen das komplexe Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes. Deshalb müssen grundsätzlich auch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und komplexe Wirkungszusammenhänge mit betrachtet werden. Im hier vorliegenden Fall sind erhebliche Wechselwirkungen zwischen den aufgeführten Schutzgütern jedoch nicht zu erwarten.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein seit Jahren gewachsenes und bebautes Wohngebiet. Ziel der Planung ist die Sicherung der bestehenden Strukturen mit ihren z.T. historisch wertvollen Gebäuden und Anlagen.

Hierzu soll das bestehende Planungsrecht modifiziert werden. Mit der Festsetzung einer differenzierten Bautiefenregelung sollen die bestehenden zusammenhängenden freien Blockinnenbereiche langfristig freigehalten werden.

Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet. Hier wird davon ausgegangen, dass die bestehenden, historisch bedingten, vielfältigen Räumlichkeiten in anderen als Vollgeschossen auch einer Nutzung zugeführt werden können, ohne auf die GFZ angerechnet zu werden.

Zur Erhaltung der Eigenart des Gebiets soll zudem für sensible Bereiche ein Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB festgesetzt werden, so dass die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung bedürfen. Gemäß § 172 Abs. 3 darf die Genehmigung versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Mit den unter Denkmalschutz stehenden Baulichkeiten/Anlagen ergibt sich somit ein umfassender Schutz der historisch bedeutenden Bausubstanz.

Die Hauptverkehrsstraßen wie Clayallee, Königin-Luise Straße und Pacelliallee, die das angrenzende Wohngebiet beeinträchtigen können, sind bestehende Straßen.

Hinsichtlich der Umweltbelange tritt mit der Planung planungsrechtlich gesehen durchweg eine Verbesserung ein, da die bestehenden zusammenhängenden Freiflächen im Blockinnenbereich langfristig gesichert werden und mit der Umstellung der Berechnungsgrundlage der GRZ auf die BauNVO 90 die Versiegelung im Verhältnis zum bestehenden Planungsrecht begrenzt wird. Bei Nichtdurchführung der Planung können diese Aspekte mangels Rechtsgrundlage nicht hinreichend gesteuert werden.

Vor diesem Hintergrund sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen nicht erforderlich, da keine nachteiligen Auswirkungen ermittelt werden konnten.

2.14 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, etwa die Sicherung der bestehenden Baustruktur durch differenzierte Baukörperausweisungen oder die Festschreibung detaillierter Regelungen zum Umweltschutz, würden die Entwicklungsmöglichkeiten der Grundstücke und die Entfaltungsmöglichkeiten unzumutbar beschränken, da hier die Verhältnismäßigkeit nicht gewahrt bliebe.

Bei einem Planungsverzicht könnten die bestehenden freien Blockinnenbereiche nur unzureichend vor einer möglichen Bebauung bzw. übermäßigen Versiegelung geschützt werden. Mit der Einhaltung der zulässigen GRZ und der teilweisen Festsetzung einer hinteren Baugrenze werden die ökologisch wertvollen freien Blockinnenbereiche dauerhaft geschützt. Für Planungsalternativen mit Differenzierungsmöglichkeiten der Nutzungsarten besteht städtebaulich kein Erfordernis, da hier die Regelung des § 15 der Baunutzungsverordnung zur Konfliktbewältigung im Siedlungsgebiet ausreicht.

2.15 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Prognose über die Entwicklung des Plangebiets bei Nichtdurchführung der Planung geht von einem weiteren Verlust der historisch geprägten Bausubstanz (Einzelvillen / Landhäuser) auf großen Grundstücken mit gebietsprägenden Grünflächen zugunsten kleinteiliger Nutzungseinheiten (Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau) aus.

Die Folgen wären neben dem Verlust der stadtstrukturellen und baugestalterischen Eigenart des Gebiets, Grundstücksteilungen und –parzellierungen mit nachfolgender Zersiedlung des noch intakten Innenraums.

Die Zunahme der Versiegelungsrate durch die Verdrängung der gärtnerischen Grünflächen würde sich negativ auf die Entwicklung des Umweltzustands auswirken, insbesondere auf die Schutzgüter des Naturhaushalts und der im Gebiet lebenden Arten.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung aufgetreten sind.

Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei Durchführung der Umweltprüfung.

Folgende Verfahren werden zur Umweltprüfung herangezogen:

- Zusammenstellung fachgesetzlicher Vorgaben und fachlicher Standards,
- Auswertung vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation, insbesondere des digitalen Umweltatlas Berlins.

Im Wesentlichen wurde auf die Informationen im FIS-Brocker (FIS – fachübergreifendes Informationssystem) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, wie auf die bestehenden planungsrechtlich relevanten gesetzlichen Grundlagen zurückgegriffen.

Folgende Verfahren wurden zur Umweltprüfung herangezogen:

- Zusammenstellung fachgesetzlicher Vorgaben und fachlicher Standards,
- Auswertung vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation, insbesondere des digitalen Umweltatlas Berlins.

Der Einsatz technischer Verfahren, die einer Erläuterung bedürfen, ist nicht erforderlich.

Bei der Durchführung des Bebauungsplans sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Vor diesem Hintergrund ist eine Überwachung der Auswirkungen bei Durchführung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB haben die aufstellenden Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, „um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen“. Die als „Monitoring“ bezeichnete Überwachung der tatsächlich eintretenden Umweltauswirkungen setzt die Durchführung von Kontrollmaßnahmen voraus.

Eine Umweltüberwachung nach § 4c BauGB ist durch bestehende Umweltinformationssysteme der Fachbehörden auf gesetzlicher Grundlage gewährleistet.

Da wie oben dargestellt, auf Grund der Durchführung des Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten, ist auch eine Überwachung nicht erforderlich.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Nach dem derzeitigen Stand der Umweltprüfung werden durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die zu einer Verschlechterung der hier betrachteten Umweltbelange führen, begründet.

Da für einige Grundstücke eine erhebliche Vorbelastung durch Umgebungslärm besteht, erfordern die Grundsätze des vorsorgenden Lärmschutzes eine Prüfung von lärmmindernden Maßnahmen bereits im Planungsprozess. Das Ziel der Planung besteht im wesentlichen im Erhalt bestehender schützenswerter Gebietsstrukturen, so dass es abwägungsfehlerfrei erscheint, die Vorbelastung durch Umgebungslärm nur bei wesentlichen Änderungen oder Neuerrichtungen von Gebäuden zu berücksichtigen. Welche Maßnahmen im Einzelfall dann umgesetzt werden, obliegt dem Baugenehmigungsverfahren.

Mit der Umstellung der Berechnungsgrundlage des Maßes der baulichen Nutzung auf die BauNVO 90 verbessert sich die Umweltsituation planungsrechtlich in vielen Bereichen. Hiernach sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten; Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch diese Anlagen bis zu 50% überschritten wer-

den, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich ergebenden Grenzen abgesehen werden bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Durch die Festsetzungen der GRZ soll keine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung begründet werden. Vielmehr soll die Versiegelung unter Anerkennung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Hierzu können im Rahmen eines Bauantrags von den Antragstellern Angaben zu den versiegelten Flächen gefordert werden, an Hand derer die zweckentsprechende Grundstücksnutzung ersichtlich ist und ggf. bei Überschreitung der zulässigen Grenze eine Reduzierung der Versiegelung geprüft werden kann.

In diesem Zusammenhang ist auch die planungsrechtliche Sicherung der unbebauten Blockinnenbereiche zu sehen. Hier soll zwar eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung nicht unterbunden werden, dennoch sollen die Chancen einer ökologisch vernetzten Entwicklung zur nachhaltigen Verbesserung der Umweltsituation, soweit möglich und umsetzbar, genutzt werden.

IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Belange des Allgemeinwohls

Das Bebauungsplanverfahren trägt dazu bei, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Mit der Festsetzung von Straßen- und Baufluchtlinien, der teilweisen Festsetzung von hinteren Baugrenzen wird hinsichtlich der Bauungsmöglichkeiten Rechtssicherheit geschaffen und die bestehenden freien Blockinnenbereiche langfristig planungsrechtlich gesichert. Mit der Festsetzung der GRZ und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt. Da es sich bei den Bauflächen um bestehende Wohnbauflächen handelt und durch die Planung keine erweiterten Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden sollen, werden keine Auswirkungen auf die sozialen Bedarfe erwartet.

In dem Gebiet selbst bestehen drei Einrichtungen (Schulen) der öffentlichen Daseinsvorsorge.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

Unmittelbar oder mittelbare beeinträchtigende Auswirkungen auf die Umwelt sind gegenüber der bis jetzt geltenden planungsrechtlichen Möglichkeiten nicht vorzusetzen. Die beabsichtigten Festsetzungen sind besser geeignet, den Versiegelungsgrad des Bodens zu begrenzen und den homogenen Charakter dieses Bereiches, insbesondere seine Grünraumstruktur zu sichern.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt werden eingehend im Umweltbericht behandelt.

3. Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung

Mit BA-Beschluss vom 8.04.2008 hat das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf Nachhaltigkeitsziele des Bezirksamts (Steglitz-Zehlendorf 2020) beschlossen.

Durch den Bebauungsplan X- B 18 wird insbesondere die Umsetzung der Ziele im Handlungsfeld „Nachhaltige Stadtentwicklung“ Kap. 8.13 berührt:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,

- Erhalt zusammenhängender Grünflächen (Blockinnenbereiche).

So ist die geplante Festsetzung von Baugrenzen ein wesentliches Ziel des generellen „B“ – Bebauungsplans X – B 18, um noch intakte Blockinnenbereiche vor weiterer Zersiedlung zu schützen bzw. einschränken.

Gleichzeitig soll durch die geplante Festsetzung des Nutzungsmaßes (GRZ) der Erhalt des landschaftlich geprägten Ortsbilds gesichert und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden umgesetzt werden.

Im Handlungsfeld „Radverkehr“ Kap. 8.5 ist Folgendes für das Plangebiet von Bedeutung:

Der Verlauf der Radroute (Verbindung von Steglitz nach Grunewald zum Hüttenweg) befindet sich in der Planungsphase. Es gibt Überlegungen die Radroute entweder über die Clayallee oder die Gelfertstraße zu führen.

Jede der Straßen im Quartier ist mit dem Fahrrad, abhängig von der Fahrbahnoberfläche, in unterschiedlichen Qualitäten nutzbar.

Die geplante Radroute wirkt unterstützend für das Handlungsfeld 8.5 „Radverkehr“ der Nachhaltigkeitsziele Steglitz-Zehlendorf 2100.

Vor diesem Hintergrund bleibt festzustellen, dass der Bebauungsplan einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung im Bezirk leistet.

4. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Durch die Planung erfolgt kein Eingriff in die Sozial- und Bevölkerungsstruktur des Plangebiets. Insoweit sind für die Planung keine sozialen Maßnahmen erforderlich.

5. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Maßnahmen zur Sicherung der Planung (Veränderungssperren) waren bisher nicht erforderlich.

6. Haushaltmäßige Auswirkungen

Bei der Durchführung der Festsetzungen des Bebauungsplans entstehen voraussichtlich keine Kosten. Beachtliche Auswirkungen der Bebauungsplanung, die zu nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der Betroffenen führen könnten und daher zu mildern oder zu vermeiden wären, sind nicht erkennbar.

Unmittelbar oder mittelbare beeinträchtigende Auswirkungen auf die Umwelt sind gegenüber der bis jetzt geltenden planungsrechtlichen Möglichkeiten nicht vorzusetzen. Die beabsichtigten Festsetzungen sind besser geeignet, den Versiegelungsgrad des Bodens zu begrenzen und den homogenen Charakter dieses Bereiches, insbesondere seine Grünraumstruktur zu sichern.

Ein entschädigungspflichtiger Eingriff in das private Eigentum wird wahrscheinlich nicht vorgenommen, die bisher zulässige Geschossflächenzahl von 0,4 kann überall erreicht werden. Der Plangeber erkennt jedoch, dass sich im Einzelfall Beschränkungen der Bebaubarkeit insbesondere im Hinblick auf Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen, der Bauweise, sowie der Erhaltungsgebiete ergeben können. Diese Beschränkungen sind jedoch in der Regel entschädigungslos hinzunehmen, da sie noch der Sozialbindung des Eigentums unterfallen. Ohne diese Beschränkungen können die städtebaulichen Ziele, die der Allgemeinheit dienen, hier nicht verwirklicht werden.

Ein Entschädigungsanspruch bei Änderung oder Aufhebung einer bisher zulässigen Nutzung kommt gem. § 42 BauGB nur in Betracht, wenn dadurch eine wesentliche Wertminderung eintritt. Wie oben beschrieben ist jedoch die Verringerung des Nutzungsmaßes so maßvoll, dass, wenn überhaupt, nur eine unwesentliche Wertminderung angenommen werden könnte, die jedoch nicht zum Ersatz nach dieser Vorschrift verpflichtet. Zusätzlich ist im vorliegenden Fall § 42 Abs. 3 BauGB zu beachten. Seit der Überleitung bzw. Geltung des

Baunutzungsplans als verbindlicher Bebauungsplan sind weit mehr als 7 Jahre verstrichen. Es wäre dann nur noch Entschädigung zu gewähren, wenn die verwirklichte Nutzung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Die ausgeübte Nutzung wird in keiner Weise berührt und auch nicht erschwert. Der Bebauungsplan trifft keine enteignenden Festsetzungen.

Fragen der Entschädigung, die sich im Hinblick auf die Änderung der zulässigen Nutzung dennoch ergeben könnten, sind auch nicht abschließend im Bebauungsplanverfahren zu klären. Sie müssen gegebenenfalls in gesonderten Entschädigungsfeststellungsverfahren beantwortet werden.

Der Plangeber geht aber davon aus, dass mit berechtigten Entschädigungsansprüchen von Grundstückseigentümern nicht zu rechnen ist.

Bei Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich. Beachtliche Auswirkungen der Bebauungsplanung, die zu mildernden bzw. zu vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der Betroffenen führen könnten, sind nicht erkennbar.

V. VERFAHREN

Das Bebauungsplanverfahren X- B 18 ging aus dem Bebauungsplanverfahren X- B4 hervor.

Im Rahmen dieses Bebauungsplans wurde auch die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 Bundesbaugesetz durchgeführt.

- Senatsinformation

Mit Schreiben vom 6. August 1984 wurde die Senatsverwaltung für Bau und Wohnungswesen um Zustimmung zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens X- B4 gebeten.

Mit Schreiben II b A 11-6142/X- B1 vom 17. August 1984 stimmte der Senator für Bau- und Wohnungswesen neben anderen Bebauungsplanverfahren auch der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens X- B4 zu.

- Einleitungsbeschluss Bezirksamt und Bekanntmachung Amtsblatt

Der Beschluss des Bezirksamtes Zehlendorf von Berlin vom 6. November 1984 über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 im Amtsblatt für Berlin Nr. 60 vom 7. Dezember 1984 auf Seite 1694 bekannt gemacht.

- Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 2a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 fand in der Zeit vom 18. Juni 1985 bis 31. Juli 1985 zusammen mit den Planverfahren X- B3 und X- B5 statt.

Die Presse wurde über die Pressestelle, die Bürger durch Anzeigen in Tageszeitungen und den Schaukasten des Stadtplanungsamts von der vorgezogenen Bürgerbeteiligung informiert.

Das Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde dem Ausschuss für die Beratung von Bebauungsplänen am 28. November 1985 in einer Tischvorlage vorgestellt.

- Aufteilung des Bebauungsplanverfahrens X-B4

Mit Bezirksamtsbeschluss 67/7/99 vom 23. Februar 1999 wurde das Bebauungsplanverfahren X-B4 unter Berücksichtigung der gutachterlichen Überprüfung der grundsätzlichen planungsrechtlichen Problemstellung von 1990 in 6 eigenständige Bebauungsplanverfahren

(X-B15 – X-B20) aufgeteilt. Die zuständigen Senatsverwaltungen wurden von der Aufteilung mit Schreiben Stapl 13/X-B4, X-B15-20 vom 9. März 1999 informiert. Die Aufteilung des Bebauungsplanverfahrens X-B4 in die Bebauungsplanverfahren X-B15 – X-B20 wurde am 26. März 1999 im Amtsblatt für Berlin Nr. 15, S. 1178 ortsüblich bekannt gemacht. Die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr teilte mit Schreiben II E 2 Bö 6142/X-B18 vom 8. April 1999 mit, dass gegen die Aufteilung des Bebauungsplanverfahrens X-B4 keine Bedenken bestehen. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 4 AGBauGB durchgeführt.

- Reduzierung und gleichzeitig Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans X- B 188

Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AG BauGB und Artikel 13 Landesplanungsvertrag

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung teilte mit Schreiben II C36 vom 14.12.2010 mit, dass gegen die Absicht den Geltungsbereich zu verkleinern (Block Am Hirschsprung/Falkenried) und zu erweitern (Grundstück Königin-Luise-Straße 80/84) bei den dargelegten Planungszielen keine Bedenken bestehen.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 6 AGBauGB durchgeführt.

Mit Bezirksamtbeschluss vom 15.02.2011 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans X-B 18 geändert.

- Frühzeitige Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben Stapl 42 vom 28. März 2011 die Ämter BWA, Um, NG, LDA und Tief beteiligt.

Von NG und LDA wurden keine Hinweise oder Einwände geltend gemacht.

Der Hinweis des bezirklichen Tiefbauamtes (Schreiben vom 6. April 2011) hinsichtlich der Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche Auf dem Grat gegenüber den Grundstücken Auf dem Grat 2 bis 4 zur Aufstellung von Verkehrszeichen wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Hinweise des bezirklichen Umweltamtes (Schreiben vom 10. Mai 2011) zu verschiedenen Kapiteln des Umweltberichts wurden berücksichtigt und entsprechend ergänzt.

Hinweise zum Thema „Versickerung von Niederschlagswasser“ (P. 3 des Schreibens v. 10.5.2011) haben zu folgendem Abwägungsergebnis geführt:

In Folge des geringen Versiegelungsgrades und der Bodenbeschaffenheit versickert das Niederschlagswasser auf den Grundstücken vollständig.

Die Wasserbilanz in Bezug auf anfallendes Niederschlagswasser und dessen Versickerung bleibt ausgeglichen, da das Regenwasser vollständig auf dem Grundstück versickern kann.

Mit der Beibehaltung der offenen Bauweise bei einer geringen Versiegelung ist aus ökologischer und wasserwirtschaftlicher Sicht eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser auch bei Umsetzung der Planung nicht gegeben. Grundwassererhaltungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht Gegenstand der Planung. Ggf. doch notwendige Maßnahmen werden im Rahmen anstehender Genehmigungsverfahren durch die Fachbehörde umgesetzt, so dass eine Gefährdung des Grundwassers vermieden wird.

In einzelnen Fällen im Zuge der Baugenehmigungsverfahren könnten seitens der Berliner Wasserbetriebe Einleitungsbeschränkungen bezüglich der Schmutzwasser und/oder Niederschlagsentwässerung auferlegt werden.

Der Empfehlung für die Festsetzung einer uneingeschränkten Versickerung von Niederschlagswasser als Satzung gemäß § 36a Abs. 3 BWG im bestandssichernden Bebauungsplan wird nicht gefolgt. Das Ziel des Landschaftsprogramms – Naturhaushalt/Umweltschutz

wird umgesetzt. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind bei Durchführung der Planung nicht zu erwarten.

Dem Hinweis der bezirklichen Bau- und Wohnungsaufsicht (Schreiben vom 2. Mai 2011) hinsichtlich der Anpassung der Baugrenzen für das, im Jahr 2007/2008 errichtete Archivgebäude auf dem bezirkseigenen Grundstück- Auf dem Grat 2, wird nicht gefolgt.

Aus stadtplanerischer Sicht ist die Sicherung eines als Provisorium geplanten Bauteils nicht angezeigt. Auf Anpassung von Baugrenzen wird verzichtet.

- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 30. Mai bis einschließlich 30. Juni 2011 durchgeführt. Die Bürger wurden über die Zeitungsanzeigen am 27. Mai 2011, Aushänge in Einrichtungen des Bezirksamts und eine Mitteilung an den Landespressedienst über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit unterrichtet.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit informierten sich Bürger über die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung.

Ein Bürger, (Eigentümer des Grundstücks Gelfertstraße 13a) äußerte sich schriftlich zu den Zielen und Auswirkungen der Planung.

Es wurde vorgebracht, dass das Grundstück Gelfertstraße 13a aus einer Teilung des Grundstücks Gelfertstraße 13 hervorging.

Am 25.07.2006 wurde ein planungsrechtlicher Vorbescheid (Gelfertstraße 13a) erteilt, der eine Bebauung mit Nutzungsmaß von GRZ 0,16 mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachraum erlaubte. Das Einfamilienhaus wurde am 12.12.2007 fertig gestellt. Die Aussagen des Vorbescheides als Grundlage für die Genehmigungsverfahren beziehen sich auf die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans X- B 18. Die Baugrenze sollte angepasst werden.

Außerdem soll eine Grundstücksvergrößerung um 280 qm und eine daraus resultierende Vergrößerung der überbaubaren Fläche um ca. 40 qm erlaubt werden.

Nach Einschätzung des FB Stadtplanung stehen dem Wunsch der Eigentümer, die GRZ von 0,16 auf GRZ von 0,2 zu erhöhen keine Gründe entgegen. Die Festsetzung mit einer GRZ 0,2 und einem Vollgeschoss soll neu bestimmt werden.

- **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Mit Schreiben Stapl 22 vom 21. Juli 2014 sind insgesamt 32 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme innerhalb einer Frist von einem Monat gebeten worden. Im Schreiben wurde eine Internetadresse (sowie ein Kennwort) mitgeteilt, mit der der Entwurf des Bebauungsplans, die Begründung sowie eine umweltbezogene Stellungnahme abrufbar waren. Auf Verlangen wurden den Behörden die Unterlagen in Papierform zur Verfügung gestellt.

Innerhalb der Beteiligungsfrist bzw. im Anschluss daran gingen 22 Stellungnahmen ein.

Hierauf teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - Planen Bauen Wohnen Natur Verkehr - XC 2 mit, dass die Beteiligung der Fachbereiche der Abteilung X keine Anwendungen oder Hinweise ergab.

Der Hinweis des bezirklichen Umweltamtes (Schreiben vom August 2014) zum Thema „Steglitz-Zehlendorf 2100 – Nachhaltigkeitsziele für den Bezirk“ wurde berücksichtigt und im Kapitel IV P. 3 ergänzt.

Aus der Abwägung ergaben sich einzelne redaktionellen Änderungen. Die Grundzüge der Planung wurden durch diese Änderungen nicht berührt.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Abwägung

Der Entwurf des Bebauungsplans X- B18 vom 23. März 2015 lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung in der Zeit vom 13. April bis einschließlich 15. Mai 2015 in den Diensträumen des Fachbereichs Stadtplanung öffentlich aus.

Die Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung erfolgte ortsüblich durch Anzeige im Amtsblatt für Berlin Nr. 13, Seite 518-519 vom 02. April 2015. Darüber hinaus wurde am 10. April 2015 jeweils durch Anzeigen in zwei Berliner Tageszeitungen auf die öffentliche Auslegung hingewiesen. Auch auf Bezirksseite im Intranet und Internet wurden die Veröffentlichung der Bekanntmachung sowie die Begründung zum Bebauungsplan X- B18 mit dem Planentwurf bereitgestellt.

Die Ankündigung wurde mit dem Hinweis versehen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 23. März 2015 über die Auslegung des Bebauungsplans X- B 18 informiert.

Innerhalb der Beteiligungsfrist trugen sich 4 Besucher in die ausgelegte Liste ein.

Von **zwei** Bürgern wurden schriftliche Stellungnahmen abgegeben.

Ein Bürger hat mit Schreiben vom 7. Mai 2015 zwei Anregungen zu den Zielen und Auswirkungen der Planung vorgebracht.

- 1) Die erste Anregung des Bürgers betraf das denkmalgeschützte Gebäude Pacelliallee 61. Das Baudenkmal soll aus dem Erhaltungsbereich herausgenommen werden. Das Gebäude selbst steht unter Denkmalschutz. Der Denkmalschutz ist strenger als die Erhaltungsregeln nach § 172 BauGB.

Abwägung: Der Erhaltungsbereich und der Denkmalschutz verfolgen verschiedene Ziele. Während es beim Denkmalschutz auf die Erhaltung einzelner Gebäude und Anlagen ankommt, wird durch die Erhaltungssatzung die städtebauliche Prägung und Gestalt des Ortsbildes geschützt, die sich durch denkmalgeschützte Gebäude und andere Gebäude ergeben.

- 2) Der zweite Hinweis des Bürgers verfolgte die Löschung der s.g. „Dahlemer Grunddienstbarkeit“ im Bebauungsplanverfahren.

Abwägung:

Einer Löschung von Grunddienstbarkeiten kann gem. § 876 S. 2 BGB zugestimmt werden, wenn sämtliche Grundstückseigentümer des einheitlich belasteten Teilgebiets einheitlich die Löschung oder Rangrücktrittserklärung der auf ihren Grundstücken ruhenden Baubeschränkungen von Berlin begehren.

Die Löschung dieser Grunddienstbarkeiten kann nicht zeitlich parallel für das betreffende Gebiet des Bebauungsplans betrieben werden.

Da die s.g. „Dahlemer Grunddienstbarkeit“ nicht nur auf den Grundstücken im Plangebiet, sondern auf einer Vielzahl von Grundstücken in Dahlem ruht, müssten sich zur Löschung alle Grundstückseigentümer Dahlems zur Löschung dieser Grunddienstbarkeit bereit erklären. Andernfalls hätten die Nachbareigentümer, deren Grundstücke mit den gleichen Grunddienstbarkeiten belastet sind, nach ständiger Rechtsprechung Regressansprüche gegen das Land Berlin, wenn es die Löschung oder Änderung der Bauberechtigung als Berechtigter bewilligt.

Die Ansprüche bestehen ohne Rücksicht darauf, ob die eingetragenen Baubeschränkungen den heutigen Regeln der Bauordnung entsprechen oder nicht.

Aus der Gegenseitigkeit der Baubeschränkungen folgt daher auch, dass die anderen Eigentümer, auf deren Grundstücken die gleiche Baubeschränkungen ruht, einen Schadensersatzanspruch gegenüber dem Land Berlin hätten, soweit der Begünstigte die Löschung oder Rangrücktrittserklärung für ein Grundstück bewilligen würde.

Diese Rechtsfolge ist weder erwünscht noch mit dem Zweck des Bebauungsplanverfahrens zu vereinbaren.

Ein Bürger, (Eigentümer des Grundstücks Gelfertstraße 13a) äußerte sich erneut schriftlich zu den Zielen und Auswirkungen der Planung.

Es wurde vorgebracht, dass er nicht mit einer Festsetzung von I Vollgeschoss und ausgebautem Dach für sein Gebäude, wie das im Plan vorgesehenen ist, einverstanden ist. Die Geschosshöhe soll, wie es für den Block Gelfertstrasse / Am Schülerheim / Föhrenweg festgesetzt ist, mit einer Geschosshöhe von II Vollgeschossen festgesetzt werden.

Abwägung:

Das Gebäude des Eigentümers liegt in Blockinnenbereich und hat Bestandschutz. Der Blockinnenbereich soll zukünftig von Bebauung frei bleiben, d.h. nur innerhalb der Baugrenze darf durch gebaut werden. Eine Bebaubarkeit oder Erweiterung ist nur i.R. des festzusetzenden Nutzungsmaßes möglich, hier Grundflächenzahl (GRZ) 0,2. Die Geschosshöhe I soll bei der Festsetzung, verglichen mit der straßenseitigen Bebauung (zweigeschossig), eine untergeordnete Bebauung bewirken. Zusätzlich zu einem Geschoss darf aber ein ausgebauter Dachraum errichtet werden.

Die Änderungen führen zu keiner Änderung der Planung.

BA-Beschluss über das Ergebnis der Abwägung sowie Unterbreitung der Beschlussfassung an die BVV

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 25. Oktober 2016 das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen (BA-Beschluss-Nr. 1060/2016 (SozStadt).

Der Beschluss wurde der BVV zur Beschlussfassung unterbreitet.

Beschluss Bebauungsplan BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung Steglitz-Zehlendorf hat den Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB und § 12 Abs. 2 Nr. 4 des Bezirksverwaltungsgesetzes in ihrer Sitzung am 26.04.2017 beschlossen (Beschluss BNr. 53, Drs. Nr. 0035/V).

VI. RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (GGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. S. 265);

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) 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 dem Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (GGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. S. 265);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. S.1548).

Berlin, den . 2017

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Abteilung Finanzen, Personal, Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung
Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung

Cerstin Richter-Kotowski
Bezirksbürgermeisterin

Sabine Lappe
Leiterin des Fachbereichs
Stadtplanung