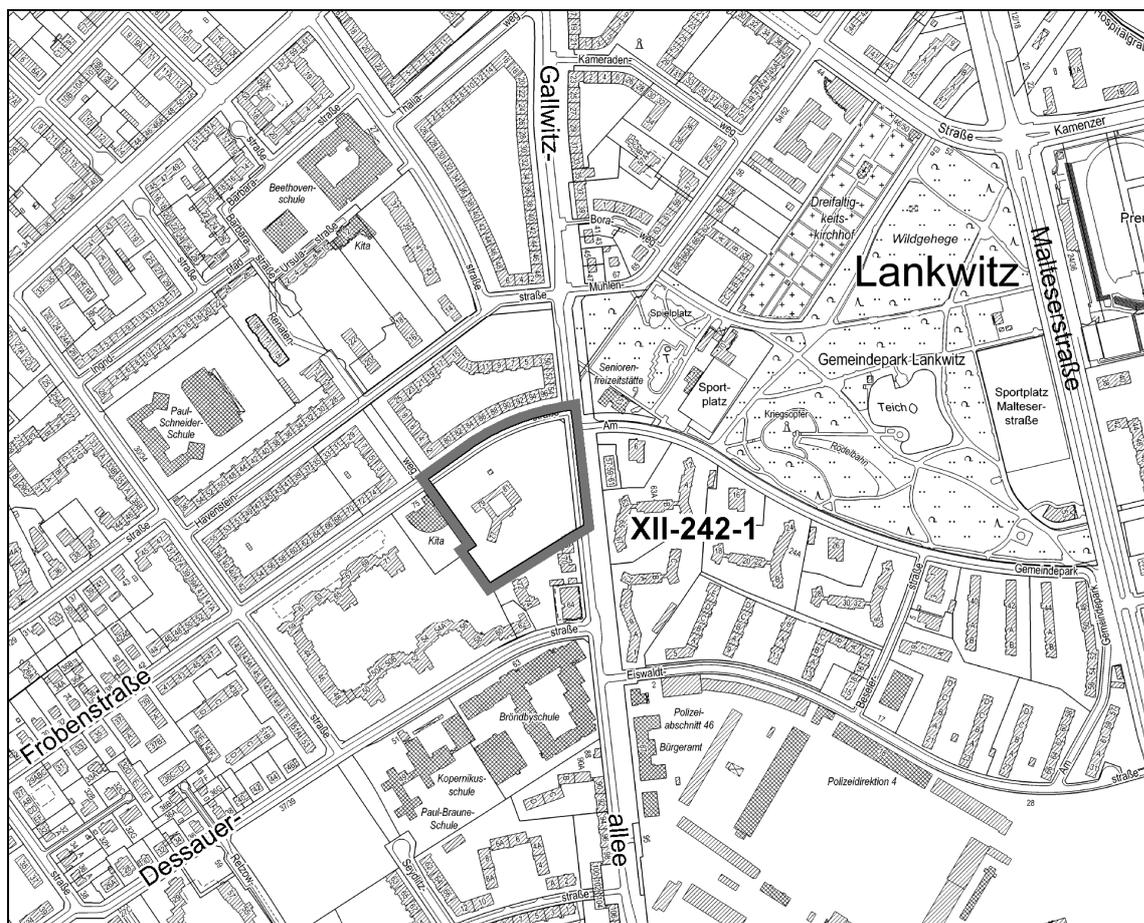


**Begründung zum  
Bebauungsplan XII – 242 - 1**

für das Grundstück **Frobenstraße 77 / 81** im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lankwitz

Festsetzung des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch



Berlin, Dezember 2008

I. PLANUNGSGEGENSTAND.....	4
1. Veranlassung und Erforderlichkeit .....	4
2. Plangebiet .....	4
2.1 Lagebeschreibung, Bestand, Ausgangssituation.....	4
2.2 Erschließung.....	5
2.3 Technische Infrastruktur / Leitungen .....	5
2.4 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung.....	6
2.5 Planerische Ausgangssituation.....	6
2.5.1 Landesentwicklungsplanung / Raumordnung.....	6
2.5.2 Flächennutzungsplan .....	6
2.5.3 Landschaftsprogramm.....	6
Biotop- und Artenschutz .....	6
Erholung und Freiraumnutzung .....	7
Landschaftsbild.....	7
Naturhaushalt / Umweltschutz.....	7
2.5.4 Bestehendes Baurecht .....	7
2.6 Altlasten / Boden.....	7
2.7 Ökologie / Freiflächen / Vegetations- und Tierbestand.....	8
2.8 Wald.....	9
II. PLANINHALT.....	10
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	10
2. Intention des Plans .....	11
3. Wesentlicher Planinhalt .....	11
4. Abwägung und Begründung der Festsetzungen.....	12
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	12
4.1.1 Allgemeines Wohngebiet.....	12
4.1.2 Private Grünfläche.....	13
4.1.3 Verkehrsflächen.....	14
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	15
4.2.1 Allgemeines Wohngebiet.....	15
4.2.2 Private Grünfläche.....	16
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	16
4.4 Sonstige Festsetzungen .....	17

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS .....	18
1. Auswirkungen auf die Umwelt.....	18
1.1 Umweltbericht / Umweltprüfung .....	18
1.2 Eingriffe in Natur und Landschaft .....	18
1.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich .....	19
1.4 Artenschutz.....	20
1.5 Waldumwandlung .....	22
2. Auswirkungen auf private Belange .....	23
3. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung .....	23
IV. VERFAHREN.....	24
V. RECHTSGRUNDLAGEN.....	26
VI. Anlagen .....	28
1. Textliche Festsetzungen .....	28
2. Pflanzliste (Gehölzarten).....	28

## I. PLANUNGSGEGENSTAND

### 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan XII-242 (festgesetzt am 4. August 1997) setzt den Bereich des Grundstücks Frobenstraße 77 / 81 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Verwaltung' fest. Im Sinne der damaligen Grundstückseigentümerin, dem Verband der Schwesternschaften vom Deutschen Roten Kreuz (DRK), sollten damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Verwaltungsstandort mit ca. 15 000 m<sup>2</sup> Büroflächen zur Unterbringung des Generalsekretariats des DRK geschaffen werden. Im Sommer 2002 entschied sich das DRK jedoch das Gelände des ehemaligen Rittbergkrankenhauses als Standort für seine Verwaltung zu nutzen. Die ursprüngliche Bebauungsabsicht des o. g. Grundstücks war insoweit hinfällig geworden.

Konkreter Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans XII-242-1 waren daraufhin zwei Schreiben des Verbands der Schwesternschaften vom DRK vom 24. Juni und 26. September 2002 an das Bezirksamt Steglitz mit der Bitte um Änderung des festgesetzten Bebauungsplans XII-242 für den Bereich des Grundstücks Frobenstraße 77 / 81. Zusätzlich zu der zulässigen Bebauung mit Verwaltungsgebäuden sollte künftig auch eine Wohnbebauung auf dem Grundstück möglich sein.

Die bezirklichen städtebaulichen Ziele für das Bebauungsplangebiet wurden daraufhin überarbeitet und neu formuliert. So ist die tatsächliche Entwicklung der durch Wohnbebauungen, Gemeinbedarfsflächen und Gemeindepark geprägten näheren Umgebung als abgeschlossen zu betrachten. Vor diesem Hintergrund soll nun durch die Planung eines allgemeinen Wohngebiets mit deutlich reduzierten Nutzungsmaßen auch für den überwiegenden Bereich der Frobenstraße 77 / 81 eine verbindliche, dem Umfeld angepasste Ausweisung erfolgen. Dies steht im Einklang mit den städtebaulichen Zielen des Landes Berlin sowie der Raumordnung und Landesplanung, wonach die Erneuerung und Umnutzung Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen haben. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich, die nicht mehr für einen Verwaltungsstandort benötigt werden. Weiteres Ziel ist es, den entlang der Gallwitzallee befindlichen Baumbestand als private Grünfläche planungsrechtlich zu sichern und insoweit von einer Bebauung freizuhalten.

Da die genannten Änderungen zur Gewährleistung der angestrebten städtebaulichen Gebietsentwicklung den Festsetzungen des Bebauungsplans XII-242 widersprechen, war die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich. Aus diesem Grund wurde mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 141/2003 am 19. August 2003 das Bebauungsplanverfahren XII-242-1 zur grundstücksbezogenen Änderung des festgesetzten Bebauungsplans XII-242 für den Bereich Frobenstraße 77 / 81 eingeleitet.

### 2. Plangebiet

#### 2.1 Lagebeschreibung, Bestand, Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XII-242-1 umfasst das im Bereich Gallwitzallee Ecke Frobenstraße liegende Grundstück Frobenstraße 77 / 81 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lankwitz.

Das Plangebiet wird im Norden und Osten von den Verkehrsflächen der Frobenstraße bzw. Gallwitzallee, im Süden von dem Grundstück Gallwitzallee 68 / 74 mit einer bis zu 6-geschossigen Wohnbebauung und im Südwesten von dem mit einer 3-geschossigen Kindertagesstätte bebauten Grundstück Frobenstraße 75 begrenzt.

Die nähere Umgebung wird im wesentlichen durch die vorhandene 3- bis 6-geschossige Wohnbebauung der 60er bis 70er Jahre geprägt. Vorherrschend ist die geschlossene Bauweise in Form einer Blockrandbebauung mit großzügigen Freiflächen in den Blockinnenbereichen.

Nordöstlich der Gallwitzallee in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich beginnt der Gemeindepark Lankwitz.

Im Innenbereich des 14.210 m<sup>2</sup> großen Grundstücks Frobenstraße 77 / 81 befindet sich als einzige Bebauung ein z. T. vor dem 2. Weltkrieg errichtetes, 1- bis 2-geschossiges ehemaliges Schwesternwohnheim. Das Gebäude wird bereits seit einigen Jahren nicht mehr genutzt und zerfällt augenscheinlich zunehmend.

Aufgrund des geringen baulichen Bestandes konnte sich im Laufe der Zeit ein reichhaltiger Baumbestand auf mehr als zwei Dritteln der Grundstücksfläche entwickeln. Durch das schon länger andauernde Brachliegen des Grundstücks hat sich der üppige Bewuchs inzwischen auch in Bereiche ausgedehnt, die ursprünglich der Erschließung dienten. Das Grundstück ist kaum noch einsehbar.

## 2.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt ausschließlich über die Frobenstraße. Östlich des Geltungsbereichs befindet sich die Gallwitzallee. Von dieser Straße ist die Erschließung des Grundstücks nicht möglich, da sich in dem hier unmittelbar angrenzenden Grundstücksteil in den letzten Jahren ein dichtstehender Baumbestand entwickelt hat. Während die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Gallwitzallee als örtliche Straßenverbindung den aus Marienfelde / Hildburghäuser Straße sowie aus Lankwitz kommenden Verkehr in die angrenzenden Bereiche verteilt bzw. umgekehrt sammelt, dient die Frobenstraße als Anliegerstraße der inneren Erschließung der angrenzenden Wohngebiete.

Eine Anbindung des Bebauungsplangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr besteht durch die Metrobuslinie M 82. Die Buslinie zwischen Waldsassener Straße am Stadtrand Marienfelde und Rathaus Steglitz führt u. a. entlang der Gallwitzallee über Lankwitz-Kirche und S-Bhf. Lankwitz. Am S-Bhf. Lankwitz besteht die Umsteigemöglichkeit in die S-Bahnlinie S 25, die in Nord-Süd-Richtung zwischen Teltow-Stadt und Henningsdorf verkehrt.

## 2.3 Technische Infrastruktur / Leitungen

### Wasserver- und -entsorgung

Gemäß Schreiben vom 26. November 2003 und 7. Dezember 2007 der Berliner Wasserbetriebe ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die *Trinkwasserversorgung* gesichert, die erforderlichen Leitungen liegen in den umliegenden Straßen. Öffentliche *Schmutzwasserkanäle* sind in den Straßen vorhanden und stehen entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Die Erschließung des Bebauungsplangebiets ist entsprechen der Leistungsfähigkeit der vorhandenen *Regenwasserkanäle* gegeben. Die Erweiterung des öffentlichen Regenwasserkanalnetzes wird von den Berliner Wasserbetrieben bei entsprechender Mittelbereitstellung nur im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen des Bezirksamts Steglitz-Zehlendorf oder der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung durchgeführt. Bei Anschluss von neu versiegelten Flächen an die vorhandene Regenwasserkanalisation ist mit Einleiteinschränkungen zu rechnen.

### Gas

Auf dem Grundstück Frobenstraße 77 / 81 liegen nach Aussage der GASAG (Schreiben vom 20. November 2003 und 29. November 2007) keine Gasanlagen. Die in Betrieb befindliche Gasrohrleitung DN 200 St / DN 200 GL im Gehweg der Gallwitzallee ist von den geplanten Ausweisungen nicht betroffen.

## Elektrizität

Im Geltungsbereich befinden sich nach Angabe der Vattenfall Europe Immobilien (Schreiben vom 7. Dezember 2007) Kabelanlagen (30-kV-Kabel) nur im Gehweg Gallwitzallee Ecke Frobenstraße. Aussagen zur Leistungsfähigkeit des vorhandenen Netzes liegen nicht vor. Da die direkte Umgebung des Bebauungsplangebiets bereits im Bestand bebaut ist, ist jedoch von einer gesicherten Erschließung auszugehen. Im Geltungsbereich befinden sich keine Leitungen der Vattenfall Europe Wärme / Vertrieb / Netz.

Aussagen zur Erschließung des Bebauungsplangebiets mit Telekommunikationsleitungen liegen nicht vor. Auch hier ist aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung auf den angrenzenden Grundstücken von einer gesicherten Erschließung auszugehen.

## **2.4 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung**

Das Grundstück Frobenstraße 77 / 81 befindet sich im Privateigentum. Es wird derzeit nicht genutzt.

## **2.5 Planerische Ausgangssituation**

### **2.5.1 Landesentwicklungsplanung / Raumordnung**

Das Bebauungsplangebiet liegt im Siedlungsbereich des Landesentwicklungsplans für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin (LEP eV) und steht im Einklang mit Ziel 1.0.1 LEP eV, wonach die Erneuerung und die Verdichtung Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen haben. Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen insoweit den Vorgaben und Zielen der Raumordnung.

Seit 21. August 2008 liegt ein Entwurf des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vor. Die Festlegungskarte 1 zu diesem Entwurf stellt das Bebauungsplangebiet als Gestaltungsraum Siedlung dar, in dem gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 Entwurf B-B Siedlungsflächen zulässig sein sollen. Bis zum Inkrafttreten des LEP B-B bleiben die o. g. Ziele des LEP eV verbindlich.

### **2.5.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 23. und 25. September 2008 (ABl. S. 2330) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche W2 mit einer Geschossflächenzahl GFZ bis 1,5 dar.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan XII-242-1 (allgemeines Wohngebiet, private Grünfläche) aus der im FNP Berlin dargestellten Wohnbaufläche entsprechend den Grundsätzen für die Entwicklung von Bebauungsplänen entwickelbar.

### **2.5.3 Landschaftsprogramm**

Im Landschaftsprogramm (LaPro) werden in den einzelnen Programmplänen u.a. folgende landschaftsplanerischen Ziele für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dargestellt:

#### Biotop- und Artenschutz

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt.
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtung.

### Erholung und Freiraumnutzung

Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume durch

- Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum sowie
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

### Landschaftsbild

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung.

### Naturhaushalt / Umweltschutz

- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung.
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes.

Der Bebauungsplan setzt durch die gewählten Festsetzungen diverse Ziele des LaPro konkret um, wie

- den Erhalt des aufgrund seiner Strukturvielfalt ökologisch wertvollen, überwiegend geschützten Baum- und Gehölzbestandes,
- die Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gemeindepark Lankwitz,
- die Sicherung des aufgrund seines Erscheinungsbildes stadtbildprägenden Vegetationsbestandes (parkartiger, waldähnlicher Bewuchs auf ca. einem Drittel der Grundstücksfläche) zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- die Reduzierung der Nutzungsdichte durch die Umwandlung eines Sondergebiets in eine sich gut in die Umgebung einfügende Wohnbebauung mit reduzierten zulässigen Grundflächen,
- die Begrenzung der Versiegelung durch die flächenmäßige Festsetzung von Baugrenzen und insoweit Beschränkung der überbaubaren Flächen,
- die Förderung des natürlichen Wasserkreislaufs und der Grundwasserneubildung durch Niederschlagswasserversickerung auf den Grundstücksflächen aufgrund der geplanten Baustruktur (offene Bauweise),
- die Einbindung des Grundstücks in den grünen Biotopverbund zwischen der gleich östlich der Gallwitzallee angrenzenden Grünanlage des Gemeindeparks Lankwitz und den westlich angrenzenden Grünflächen des Blockinnenbereichs.

## **2.5.4 Bestehendes Baurecht**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XII-242-1 überdeckt einen Teilbereich des am 4. August 1997 festgesetzten Bebauungsplans XII-242.

Der festgesetzte Bebauungsplan XII-242 weist das zu überplanende Grundstück Frobenstraße 77 / 81 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung `Verwaltung` mit folgenden zulässigen Nutzungsmaßen aus:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3

Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,2

Zahl der Vollgeschosse = IV.

Es gilt die offene Bauweise. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die zur Straßenbegrenzungslinie (Frobenstraße) und den angrenzenden Grundstücken in einem Abstand von 5 m verlaufen. Zur Sicherung des vorhandenen Baumbestandes entlang der Gallwitzallee ist ca. ein Drittel der Grundstücksfläche als nicht überbaubare Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung festgesetzt.

## **2.6 Altlasten / Boden**

Ein Teilbereich des Grundstücks Frobenstraße 77 / 81 ist aufgrund totaler Kriegszerstörung der ehemaligen Werner-Schule des DRK im Bodenbelastungskataster als Ver-

dachtsfläche auf schädliche Bodenveränderungen registriert (BBK-Nr. 14655 / Frobenstr. 75 / 81). Nach Aussage des Umweltamts im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung (Schreiben vom 7. Dezember 2007) wurde dieser Verdacht auf der Grundlage eines Bodengutachtens im Auftrag des Grundstückseigentümers als kleinräumige Ablagerung von bauschutthaltigem Material in einem Keller bestätigt. Die Ablagerung lässt sich jedoch im Zuge der Bebauung mit angemessenem Aufwand beseitigen und stellt insoweit kein Hindernis für die geplante Wohnbebauung in diesem Bereich dar. Für das übrige Plangebiet liegen keine Hinweise auf relevante flächige Bodenveränderungen oder Altlasten vor.

## 2.7 Ökologie / Freiflächen / Vegetations- und Tierbestand

Das Plangebiet ist ein Gelände mit vielfältiger, zwischenzeitlich stark verwilderter Vegetation und wird überwiegend von Gehölzbeständen unterschiedlichsten Alters und verschiedenster Artenzusammensetzung geprägt. Das Grundstück wird bereits seit langem nicht mehr genutzt, die ehemals gärtnerisch angelegten Strukturen sind stark verwildert und werden nicht mehr gepflegt. Zur genauen Erfassung des hier befindlichen Tier- und Pflanzenbestandes wurde im April 2008 im Auftrag des Grundstückseigentümers ein Gutachten<sup>1</sup> mit folgenden Ergebnissen erstellt:

### - Vegetationsbestand

Im Rahmen einer Biotopkartierung wurden alle vorhandenen Baum- und Pflanzenarten (Gehölzarten, Farn- und Blütenpflanzen) auf der Basis des Berliner Biotoptypenschlüssels und seiner Anleitung<sup>2</sup> erstellt und alle der BaumSchVO unterliegenden Bäume (außer im Bereich der privaten Grünfläche) bestimmt. Die Untersuchungsfläche ist insgesamt als Biototyp 12272 (alte Villenbebauung mit Waldbaumbestand) zuzuordnen. Es wurden 29 Biotopflächen und 148 verschiedene Pflanzenarten (Gehölzarten, Farn- und Blütenpflanzen) festgestellt. Es konnten 65 verschiedene Gehölzarten bestimmt werden. 48 Bäume innerhalb der Fläche WA 1 und 2 unterliegen der BaumSchVO, d. h. der Stammumfang ist größer als 80 cm in 1,3 m Höhe sowie bei mehrstämmigen Bäumen weist mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm auf. Geschützte Biotope nach § 26 NatSchGBIn sowie besonders oder streng geschützte Arten von Pflanzen nach BNatSchG wurden in der Untersuchung nicht nachgewiesen. In der Nähe des vorhandenen Gebäudes wurden zwei nach Roter Liste Berlin als gefährdet bzw. selten bezeichnete Moose in Pflasterritzen festgestellt (s. u.).

Auf der Untersuchungsfläche ist im nordöstlichen und östlichen Teilbereich ein relativ geschlossener waldartiger Parkbaumbestand mit z. T. alten Laubbäumen, jüngerem Gehölzaufwuchs und Ziersträuchern ausgebildet. Die Krautschicht ist kaum walddtypisch durch Efeubestände gekennzeichnet und weitgehend geschlossen. Das Relief ist z. T. durch kleinere Aufschüttungen und Abgrabungen etwas wellig und gestört. Der Waldbereich, insbesondere die zahlreichen, bereits stärker dimensionierten Eichen und Linden, aber auch seltenere Arten wie Bergahorn und Esche, wird als naturschutzfachlich besonders wertvoll eingeschätzt.

Im südlichen Grundstücksbereich befindet sich eine ausgedehnte ehemalige Obstwiese mit wahrscheinlich zahlreichen unterschiedlichen Obstsorten (Kirsche, Pflaume, Birne, vor allem Apfel), die aufgrund der Größe und des Alters der hier vorhandenen Bäume einen wertvollen Vegetationsbestand und eine Besonderheit inmitten der städtischen Bebauung darstellen. Die offenen Flächen und der Unterwuchs, ehemalige heute brach gefallene Rasen- und Wiesenflächen, sind als moosreiche Grasbestände ausgebildet. In einigen Bereichen haben sich dichte Gebüsche aus Flieder, Schneebeere, mit spontanem Aufwuchs von Gehölzen ausgebildet, in denen noch einzelne Obstbäume stehen.

<sup>1</sup> Gutachten zum Bebauungsplan XII-242-1, Grundstück Frobenstr. 77 / 81, 12249 Berlin, Dipl.-Biol. Tobias Teige, April 2008

<sup>2</sup> KÖSTLER & FIETZ 2005

Daneben wird der Charakter des Grundstücks auch durch einige alte großkronige Bäume bestimmt, die über ihren Schutz durch die BaumSchVO hinaus generell als wertvoll zu bezeichnen sind. Das gilt insbesondere für die größten Stieleichen südlich und östlich des bestehenden Gebäudes mit 2,6 bzw. 2,4 m Stammumfang und 20 m Kronendurchmesser.

Im Norden befinden sich der Erschließungsweg und ein ehemaliger Parkplatz mit Verbundsteinpflaster, mit randlichen Pflanzungen aus Zierstraucharten und markanten Einzelbäumen bzw. Baumgruppen. Auf Einfassungsmauern kommen Mauermoose vor. Wegen der fehlenden Nutzung haben sich in den Pflasterritzen bereits zahlreiche Pflanzen angesiedelt, die wertvolle Pflanzgemeinschaften bilden (darunter auch die als gefährdet eingestufte Rote Liste-Moosart *Tortula ruralis*).

In den Randbereichen des Grundstücks befinden sich ältere Gehölzpflanzungen mit hoch- und niedrigwüchsigen Ziersträuchern und einzelne älteren Einzelbäumen und Baumgruppen.

#### - Tierbestand

Im untersuchten Gebiet wurden als planungsrechtlich relevante Tierartengruppen Fledermäuse und Brutvögel festgestellt.

Im Rahmen der Untersuchung der Brutvogelfauna erfolgte die Ermittlung der Brutvogeldichte mit der allgemein anerkannten Revierkartierungsmethode<sup>3</sup>. Das Gebiet ist aufgrund seiner Strukturvielfalt als Nahrungs- und Bruthabitat von großer Bedeutung. Insbesondere der zahlreiche Altbaumbestand im Bereich der im Bebauungsplan ausgewiesenen privaten Grünfläche sowie das bestehende Gebäude bieten umfangreiche Quartierspotentiale (z.B. Baumhöhlen), was u.a. die auffällig hohe Ansammlung höhlen- bzw. gebäudebrütender Vogelarten vor Ort begründet. Es wurden 22 Brutvogelarten nachgewiesen. Geschützte Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie wurden nicht festgestellt, auch keine Arten der Roten Liste der Brutvögel Berlins.

Die Untersuchung der Fledermausfauna wurde mit der abendlichen Kartierung sowie der Prüfung des bestehenden Gebäudes auf evtl. Kotspuren als Hinweis auf Quartiere sowie der Nutzung des Gebiets als Jagdgebiet durch Fledermäuse durchgeführt. Die genaue Bedeutung des Grundstücks für die Fledermausfauna insbesondere hinsichtlich vorhandener Quartiere ließ sich jedoch aufgrund des Zeitpunkts der Untersuchung im Frühjahr nur unsicher einschätzen (beobachtet wurden lediglich 5 jagende Zwergfledermäuse). Das Gelände bietet aber auch für Fledermäuse im Baum- und Gebäudebestand viele potentielle Quartiersmöglichkeiten und stellt einen geeigneten Nahrungsraum dar. Von daher wird die Existenz weiterer Arten vermutet.

## 2.8 Wald

Nach Stellungnahme des Naturschutz- und Grünflächenamts vom 12. Januar 1996 war das Bebauungsplangebiet bereits damals zu mehr als zwei Dritteln mit wertvollen überwiegend geschützten Bäumen versehen. Der Bereich erfüllt aufgrund seiner relativen Strukturvielfalt wichtige Naturhaushaltsfunktionen. Die Beteiligung des Naturschutz- und Grünflächenamts war ausschlaggebend für die Festsetzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit einer Bepflanzungs- und Erhaltungsbindung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan XII-242, um zumindest entlang der Gallwitzallee über die nach Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geschützten Bäume hinaus auch die sonstigen Gehölze, Sträucher und Bepflanzungen zu sichern.

Der ökologische Zustand des Grundstücks hat sich seitdem nicht verändert. Gemäß einer Begutachtung vom 12. Januar 2007 durch Berliner Forsten befindet sich hier nach wie vor ein ca. 60-70 jähriger Mischbestand aus Eiche, Spitzahorn, Robinie, Douglasie u. a.

<sup>3</sup> Südbeck et al. Hrsg. 2005, am häufigsten angewandte Kartierungsmethode zur Ermittlung der Siedlungsdichte von Brutvögeln

Baumarten. Im Unterstand ist ebenfalls eine Mischung verschiedenster Baumarten zu finden, am Boden dominiert Efeu (vgl. Ergebnis Gutachten v. April 2008, Kap. I. 2.7).

Aufgrund des vorhandenen Bewuchses entspricht die Fläche den Merkmalen des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG), wonach jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche als `Wald` gilt. Diese Fläche ist mit ca. 6.250 m<sup>2</sup> etwas größer als die im Bebauungsplan vorgesehene `private Grünfläche` mit 4.840 m<sup>2</sup>. Berliner Forsten hat jedoch der dauerhaften Nutzungsumwandlung gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 LWaldG für die *gesamte* als `Wald` eingestufte Fläche zugestimmt, da die beabsichtigten Nutzungen den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Allerdings wird für die künftig als WA festgesetzte Fläche (1.410 m<sup>2</sup>) eine entsprechende Auflage zur Kompensation in Form einer Walderhaltungsabgabe gefordert (näheres hierzu und zur Waldumwandlung vgl. Kap. III.1.5). Die Waldfläche wird mit der genehmigten Umwandlung endgültig in eine andere Festsetzung überführt und unterliegt insoweit nicht mehr den Regelungen des LWaldG. Die Regelungen der BaumSchVO sind dann auch in diesem Bereich anwendbar.

## II. PLANINHALT

### 1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Im Sommer 2002 hatte der Bundesverband des DRK sich im Rahmen des Umzuges von Bonn nach Berlin entschieden, sein Generalsekretariat auf dem Gelände des ehemaligen Rittbergkrankenhauses einzurichten. Damit war die ursprüngliche Absicht der Nutzung des Grundstücks Frobenstraße 77 / 81 als DRK-Verwaltungsstandort auf der Grundlage des festgesetzten Bebauungsplans XII-242 hinfällig geworden.

Um das Bebauungsplangebiet künftig in die Siedlungsstruktur der näheren Umgebung einzubinden, bot sich planerisch entgegen der Festsetzungen im Bebauungsplan XII-242 (Sondergebiet `Verwaltung`) die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet mit reduzierten Nutzungsmaßen an. Gleichzeitig sollte auch eine teilweise Nutzung zu Verwaltungszwecken noch möglich sein, die im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) ausnahmsweise zulässig ist. Ausgehend von diesen Planungsvorstellungen wurde auf der Grundlage einer Machbarkeitsstudie <sup>4</sup> am 19. August 2003 das Bebauungsplanverfahren XII-242-1 mit allgemeiner Wohngebietsausweisung und gebietsverträglichen Nutzungsdichten im Rahmen der Umgebungsstruktur eingeleitet. Die bereits im Bebauungsplan XII-242 zur Sicherung des Baumbestands entlang der Gallwitzallee festgesetzte, nicht überbaubare Fläche mit Pflanz- und Erhaltungsbindung wurde in den künftigen Plan übernommen.

Nach Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Trägerbeteiligung im November 2003 sowie einem Eigentümerwechsel für das Grundstück Frobenstraße 77 / 81 im Frühjahr 2007 wurden die städtebaulichen Entwicklungsziele und Planungsinhalte überarbeitet und wie folgt neu formuliert:

- Festsetzung der nur tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen als allgemeines Wohngebiet in zwei Bereiche WA 1 und WA 2 und somit
- dauerhafte Sicherung der Baum- und Gehölzbestände entlang der Gallwitzallee durch Festsetzung als private Grünfläche (bisher nicht überbaubare Fläche des allgemeinen Wohngebiets),
- Anpassung der Nutzungsmaße (insbesondere Anhebung GRZ / GFZ im WA 1).

Umgerechnet auf das gesamte Grundstück Frobenstraße 77 / 81 entsprachen die angeho- benen Nutzungsdichten ungefähr den ursprünglich beabsichtigten Werten im Bebauungs-

<sup>4</sup> Machbarkeitsstudie, Fachbereich Stadtplanung, Juni 2003: Überprüfung der möglichen Grundstücksausnutzungen bzw. Bebauungsdichten unter Zugrundelegung verschiedener Bebauungsvarianten (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser sowie Riegel- bzw. Zeilenbebauung)

planentwurf zum Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung<sup>5</sup>. Die Nutzungsmaßerhöhung im Sinne eines Ausgleichs für die nicht unerhebliche Reduzierung bisher anrechenbarer Bauflächen war insoweit vertretbar und auch städtebaulich begründbar (vgl. Kap. II 4.2.1). Die genannten Änderungen dienen der Planklarheit.

Die neu formulierten Planungsinhalte führten zu einer teilweisen Änderung der bis dahin beabsichtigten Festsetzungen. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wurde daraufhin im Herbst 2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt

## 2. Intention des Plans

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich, die nicht mehr für einen Verwaltungsstandort benötigt werden. Mit dem Bebauungsplan werden u. a. die Voraussetzungen für die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum geschaffen (§13 a Abs. 2 Satz 3 BauGB). Darüber hinaus dient er insbesondere folgenden städtebaulichen Zielen:

- der Realisierung einer städtebaulich angemessenen, sich in die Siedlungsstruktur der Umgebung einfügenden Wohnbebauung;
- dem dauerhaften Erhalt des ökologisch wertvollen, überwiegend geschützten Baumbestandes entlang der Gallwitzallee;
- dem Erhalt einer stadtbildprägenden Frei- bzw. Grünfläche zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- der Sicherung stadtverträglicher Nutzungsdichten insbesondere unter Berücksichtigung der um ca. ein Drittel der Grundstücksfläche reduzierten anrechenbaren Baufläche;
- der baulichen Fassung der Frobenstraße sowie
- der Abschirmung der zu entwickelnden Wohnbebauung auf dem Grundstück Frobenstraße 77 / 81 gegenüber den Emissionen der stark frequentierten Gallwitzallee.

## 3. Wesentlicher Planinhalt

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden zur Umsetzung der unter Pkt. 2. genannten städtebaulichen Ziele Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Bauweise getroffen.

In Bezug auf die Art der Nutzung teilt sich das Bebauungsplangebiet in zwei Bereiche. So wird im östlichen Grundstückteil zum dauerhaften Erhalt der hier bestehenden gebietsprägenden Vegetation die Sicherung einer privaten Grünfläche sowie auf der Restfläche die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) geplant. Das Wohngebiet gliedert sich in einen vorderen Bereich entlang der Frobenstraße (WA 1) und einen rückwärtigen Grundstücksteil (WA 2) mit jeweils unterschiedlicher Nutzungsdichte. Sowohl im WA 1 als auch im WA 2 wird das zulässige Maß der Nutzung durch die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse sowie der GRZ und GFZ bestimmt. Zur beidseitigen baulichen Fassung der Frobenstraße werden im WA 1 entsprechend der gegenüberliegenden viergeschossigen Blockrandbebauung höhere Nutzungsmaße als im hinteren Bereich WA 2 zugelassen. Die überbaubaren Grundstücksflächen im WA 1 und WA 2 werden durch die Festsetzung von umlaufenden Baugrenzen definiert. Während im WA 1 eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise angestrebt wird (Gebäuelänge > 50 m möglich), soll für die WA 2-Fläche die offene Bauweise gelten. Die Vorgartenbereiche entlang der Frobenstraße sollen mittels der textli-

<sup>5</sup> Bilanz: Planung Einleitungsbeschluss / öffentliche Auslegung

Zeitpkt. der Planung	anrechenbares Bauland	GRZ	GFZ	GR in m <sup>2</sup>	GF in m <sup>2</sup>
Einleitungsbeschluss	ganze Grundstücksfläche	0,20	0,60	<b>2.841</b>	<b>8.523</b>
Öffentl. Auslegung	nur WA 1	0,35	1,35	1.825	7.040
	WA 2	0,20	0,40	830	1.660
				<b>2.655</b>	<b>8.700</b>

chen Festsetzung Nr. 3 als Flächen zum Anpflanzen gärtnerisch angelegt und begrünt werden. Für die Verkehrsflächen der Frobenstraße und Gallwitzallee ist jeweils bis zur Fahrbahnmitte die Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche vorgesehen.

## 4. Abwägung und Begründung der Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

#### 4.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Bebauungsplan XII-242-1 werden ca. zwei Drittel der Fläche des Grundstücks Frobenstraße 77 / 81 als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Bau NVO festgesetzt. Dadurch wird die verträgliche Einbindung des Bebauungsplangebiets in die Umgebung planungsrechtlich gesichert und insoweit auch langfristig gewährleistet. Die angestrebte Nutzung `allgemeines Wohngebiet` entspricht der tatsächlichen, im wesentlichen von einer Wohnbebauung geprägten Stadtstruktur der näheren Umgebung. In diesen Bereichen gilt auf der Grundlage bestehender Bebauungspläne bzw. nach Baunutzungsplan (BauNPL)<sup>6</sup> das allgemeine Wohngebiet als rechtsverbindliche Nutzungsart.

Der Nutzungskatalog des allgemeinen Wohngebiets sieht aus städtebaulichen Gründen neben der Hauptnutzungsart `Wohngebäude` weitere, das Wohnen ergänzende und gleichzeitig grundsätzlich nicht beeinträchtigende Nutzungsarten als allgemein zulässig vor (Ladengeschäfte, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende gewerbliche Kleinbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO). Diese dem Wohnen zugeordneten Nutzungen dienen der Versorgung der Wohnbevölkerung.

Die Situation der Nahversorgung im genannten Bereich ist wie folgt zu beschreiben:

Zur unmittelbaren Lebensmittelversorgung vor Ort gibt es einen Supermarkt mit einer Verkaufsfläche über 200 m<sup>2</sup> in der Gallwitzallee / Ecke Dessauerstraße. Darüber hinaus befindet sich ca. 1.000 m entfernt das Zentrum des Ortsteils Lankwitz zwischen S-Bahnhof Lankwitz und Lankwitz Kirche mit Einzelhandelsangeboten entlang der Leonoren- sowie Kaiser-Wilhelm-Straße (Ortsteilzentrum `D 3` gemäß Zentrenkonzept Steglitz-Zehlendorf, Fortschreibung 2008). Damit ist zwar für eine Grundversorgung mit Lebensmitteln in näherer Umgebung gesorgt, für fußläufige Erledigungen ist die vorhandene Situation jedoch nur bedingt geeignet.

Das bezirkliche Umweltamt hatte im Rahmen der Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) den Ausschluss der nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 Bau NVO im allgemeinen Wohngebiet zulässigen, der Nahversorgung dienenden Ladengeschäfte, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden gewerblichen Kleinbetriebe durch textliche Festsetzung empfohlen, da die genannten Einrichtungen wohngebietsstörenden Kunden- und Lieferverkehr anziehen würden und die Nahversorgung durch vorhandene Geschäfte und Lokalitäten in der Gallwitzallee bereits ausreichend gewährleistet sei.

Eine bestehende Überversorgung wäre ein städtebaulicher Grund für einen Ausschluss. Diese ist jedoch im vorliegenden Fall bei weitem nicht gegeben (s. o.). Demzufolge sind keine städtebaulichen Gründe ersichtlich, die den Ausschluss der Nutzungsarten gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 Bau NVO rechtfertigten. Darüber

<sup>6</sup> *Bebauungsplan XII-242 (festgesetzt 04.08.1997)*  
für die südöstlich / südwestlich angrenzenden Grundstücke des Baublocks Gallwitzallee / Dessauer- / Seydlitz- / Frobenstraße (mit Ausnahme Frobenstraße 75, festgesetzt als Gemeinbedarfsfläche / Kindertagesstätte)  
*Bebauungsplan XII-33 (festgesetzt 21.12.1960)*  
für die östlich gegenüberliegenden Grundstücke entlang der Gallwitzallee  
*Baunutzungsplan (BauNPL)*  
für den nördlich angrenzenden Baublock Gallwitzallee / Froben- / Seydlitz- / Havensteinstraße

hinaus bestünde beim Ausschluss dieser allgemein zulässigen Hauptnutzungen i.S.v. § 4 Abs. 2 Bau NVO die Gefahr, dass die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebiets nicht gewahrt bliebe. Dies ist jedoch unabdingbare Voraussetzung für die Zulässigkeit des Ausschlusses (§ 1 Abs. 5 Bau NVO). Der diesbezüglich vorgetragene Anregung seitens des Umweltamts wurde daher nicht gefolgt. Befürchtete Unverträglichkeiten und Störungen durch Kunden- und Lieferverkehr sind unter Anwendung des § 15 BauNVO im Einzelfall zu regulieren, so dass von erheblichen Belästigungen nicht auszugehen ist.

Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 Bau NVO sind im allgemeinen Wohngebiet neben Wohngebäuden u. a. auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Dementsprechend wäre z. B. auch der Bau eines Seniorenpflegeheims zulässig.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets folgt den im Flächennutzungsplan formulierten Leitsätzen, wonach Wohnbauflächen im städtischen Gefüge entwickelt werden sollen (Bebauungsplan der Innenentwicklung), um damit einer weiteren Abwanderung ins Umland entgegenzuwirken. Die genannten Ziele entsprechen auch den Vorgaben der Raumordnung und Landesentwicklungsplanung.

#### 4.1.2 Private Grünfläche

Der Bebauungsplan weist das östliche Drittel der Grundstücksfläche (4.840 m<sup>2</sup>) entlang der Gallwitzallee als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB aus, welche frei von einer Bebauung bleiben soll.

In der privaten Grünfläche befindet sich überwiegend nach BaumSchVO geschützter Baumbestand mit teilweise parkartigem, waldähnlichem Charakter, der aufgrund seiner wichtigen Naturhaushaltsfunktionen dauerhaft planungsrechtlich gesichert wird. Darüber hinaus trägt dieser Baumbestand auch zum Schutz der geplanten angrenzenden Wohnnutzung gegenüber der von der Gallwitzallee ausgehenden Lärmemissionen bei. So wird in diesem Bereich eine sowohl akustische als auch optische Abschirmung geschaffen. Gleichzeitig trägt die Grünfläche aufgrund ihres Erscheinungsbildes zur Auflockerung des Stadtbildes bei.

Um über die nach BaumSchVO geschützten Bäume hinaus den waldartigen Charakter dieser Fläche dauerhaft zu erhalten, wird durch die **textliche Festsetzung Nr. 1** ein Nachpflanz- und Erhaltungsgebot für die Bäume angeordnet. Zudem wird in dieser textlichen Festsetzung eine Pflanzliste benannt, die der Begründung als Anlage zu entnehmen ist und in der die für die Nachpflanzung als geeignet erachteten Pflanzen aufgeführt werden. Auf die Pflanzliste und ihren Empfehlungscharakter wird unter `Hinweise` auf dem Plandokument verwiesen. Die Bäume und Sträucher dieser Liste sind standortgerecht und –typisch. Da derartige Pflanzen bevorzugt verwendet werden sollen, wird eine Entwicklung der Grünfläche in Richtung eines naturnahen Laubmischbestandes mit standortheimischen Gehölzen gefördert. Damit wird dieser Bereich in seiner Funktion für den Naturhaushalt gestärkt sowie verbessert und kann so auch möglicherweise entstehende Vegetationsverluste im WA 1 und 2 infolge einer künftigen Bebauung auffangen.

Die angestrebte Entwicklung der Grünfläche wurde sowohl im Rahmen eines Gutachtens zur Ermittlung des Vegetations- und Tierbestands als auch von der Fachbehörde Berliner Forsten während der erneuten Behördenbeteiligung angeregt. Auch aus fachlicher Sicht des Tiefbau- und Grünflächenamts ist es nicht sinnvoll, alle auf der Fläche vorhandenen Bäume und Pflanzen – wie ursprünglich im Bebauungsplan zur öffentlichen Auslegung geplant (alte Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 1) – zu erhalten bzw. jeden Bewuchs zu ersetzen. Z. Zt. befindet sich hier ein extrem starker Bewuchs, so dass die Pflanzen sich gegenseitig in Wachstum und Entwicklung behindern. Es sollen daher Nachpflanzungen nur in dem Maße

erfolgen, dass die ökologische Wirkung der Fläche erhalten bleibt. Darüber hinaus soll die Fläche sich zum Laubmischwald mit standortheimischen Gehölzen entwickeln. Zur Gewährleistung dieser Ziele wurde daher entsprechend der vorgetragenen Anregungen im Ergebnis der Abwägung die textliche Festsetzung geändert und durch eine Pflanzliste ergänzt.

Mit der geänderten Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 1 wurde die bisherige textliche Festsetzung lediglich genauer gefasst und für den Adressaten deutlicher zum Ausdruck gebracht, wie er die Fläche schützen und erhalten soll. Der frühere sehr strenge Ersatz, dass für jeden abgängigen Baum in der Fläche ein neuer gepflanzt werden muss, wurde geringfügig aufgeweicht. Insofern wird der Grundstückseigentümer begünstigt, d. h. besser gestellt, und in seinen Rechten nicht stärker bzw. weiter als früher beeinträchtigt oder eingeschränkt. Eine erneute öffentliche Auslegung war damit aufgrund der geänderten Formulierung der textlichen Festsetzung nicht nötig.

Das Tiefbau- und Grünflächenamt hat sich während der erneuten Behördenbeteiligung dafür ausgesprochen, die geplante private Grünfläche entsprechend ihrer landesrechtlichen Waldeigenschaft gemäß § 2 LWaldG konsequenter Weise als `Wald` festzusetzen. Dieser Anregung konnte nicht gefolgt werden. Ein planungsrechtliches bzw. städtebauliches Erfordernis für eine Festsetzung als `Wald` besteht hier nicht, da die beabsichtigten städtebaulichen Ziele für diese Fläche (Erhalt ökologisch wertvoller, stadtbildprägender Vegetation, Sicherstellung der privaten Nutzbarkeit) der grundsätzlich eher öffentlichen bzw. wirtschaftlichen Zweckbestimmung von Wald im Sinne des LWaldG (Schutz-, Erholungs-, forstwirtschaftliche Nutzung) nicht entsprechen. Im Übrigen hat die fachlich zuständige Forstbehörde der notwendigen Nutzungsumwandlung dieser Fläche zugestimmt (vgl. Kap. III. 1).

Auf die Festsetzung eines konkreten Verwendungszwecks der privaten Grünfläche wird im vorliegenden Fall verzichtet. Die Grünflächenfestsetzung ist damit auf einen allgemeinen, unbestimmten Nutzungszweck beschränkt. Grünnutzungen mit auslösenden Nutzungskonflikten, insbesondere mit negativen Auswirkungen auf die Umwelt, sind daher ausgeschlossen. Aufgrund der mit dieser Festsetzung angestrebten Zielsetzungen sind derartige Beeinträchtigungen der Umwelt nicht zu erwarten.

#### 4.1.3 Verkehrsflächen

Die den Geltungsbereich nördlich und östlich begrenzenden Verkehrsflächen der Frobenstraße und der Gallwitzallee werden wie bereits im bislang für diesen Bereich rechtsgültigen Bebauungsplan XII-242 jeweils bis zur Fahrbahnmitte als `öffentliche Straßenverkehrsfläche` gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 planungsrechtlich gesichert und durch Straßenbegrenzungslinien begrenzt. Entsprechend der **textlichen Festsetzung Nr. 4** ist die Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzung.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) wurde auf die durch die Anwohner und die angrenzende Kindertagesstätte schon jetzt verkehrlich stark belastete Frobenstraße hingewiesen. Bei zusätzlichem, durch den Bebauungsplan ausgelösten Autoverkehr würde es hier kein Durchkommen mehr geben. Von den für den Verkehr zuständigen Fachstellen sind dagegen keine verkehrlichen Bedenken vorgetragen worden. Damit sind keine Anhaltspunkte gegeben, wonach der zu erwartende Verkehr nicht sicher und leistungsfähig innerhalb des vorhandenen Straßennetzes abgewickelt werden kann. Somit ist von einer gesicherten verkehrlichen Erschließung auszugehen. Gelegentliche Engpässe (z.B. zu den Bring- und Abholzeiten an der Kita) ändern nichts an der gesicherten Erschließung. Verkehrslenkende Maßnahmen sind bei Bedarf jederzeit von der für die Verkehrslenkung zuständigen Behörde möglich, jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen im Bebauungsplan.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

### 4.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Das allgemeine Wohngebiet (WA) wird in bezug auf das Nutzungsmaß und die Geschossigkeit in zwei unterschiedliche Bereiche geteilt: einen vorderen Teil entlang der Frobenstraße (WA 1, 5.215 m<sup>2</sup>) und einen rückwärtigen Teil im Blockinneren (WA 2, 4.151 m<sup>2</sup>). Zeichnerisch werden beide Bereiche mittels Knotenlinie voneinander getrennt dargestellt (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung).

Die Bestimmung der Nutzungsmaße im WA 1 und WA 2 erfolgt durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse. Im einzelnen ergeben sich folgende Festsetzungen:

im WA 1:	GRZ=0,35	im WA 2:	GRZ=0,2
	GFZ=1,35		GFZ=0,4
	IV Vollgeschosse		II Vollgeschosse

Die genannten Nutzungsmaße geben tatsächliche Nutzungsdichten wieder, die sich konkret auf das festzusetzende Wohnbauland beziehen. Umgerechnet auf die gesamte Grundstücksfläche entsprechen die geplanten Dichten etwa einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,6. Damit liegen sie im Rahmen der baulichen Umgebungsstrukturen und sind eindeutig niedriger als die bislang festgesetzten Nutzungsmaße gemäß Bebauungsplan XII-242 (GRZ=0,3 / GFZ=1,2 / Vollgeschosse IV). Im WA 1 wird im Vergleich zum hinteren Grundstücksteil (WA 2) eine höhere Nutzungsdichte zugelassen. Städtebauliches Ziel dabei ist es, die baulichen Strukturen der angrenzenden bzw. gegenüberliegenden Baugebiete aufzunehmen und fortzusetzen. Mit den vorgenommenen Nutzungsmaßfestsetzungen im WA 1 wird hier eine Bebauungsdichte entsprechend der gegenüberliegenden viergeschossigen Blockrandbebauung ermöglicht. Im Gegensatz dazu soll mit den Festsetzungen zum Nutzungsmaß im WA 2 eine eher moderate zweigeschossige Bebauung erreicht werden.

Wenn im Bebauungsplan keine gesonderten Festsetzungen getroffen werden, sind bei der Ermittlung der zulässigen GFZ die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen nicht anzurechnen. Im WA 1 ist somit zusätzlich zu den vorgesehenen IV Vollgeschossen, im WA 2 zusätzlich zu den vorgesehenen II Vollgeschossen ein weiteres Geschoss (jedoch kein Vollgeschoss, z. B. Staffel- oder Dachgeschoss) zulässig. Die im WA 1 zulässige Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der gegenüberliegenden viergeschossigen Bebauung entlang der Frobenstraße.

Mit der Festsetzung einer GFZ von 1,35 im WA 1 wird die in § 17 Abs. 1 Bau NVO festgelegte Obergrenze für die Bestimmung der GFZ im allgemeinen Wohngebiet von 1,2 überschritten. Die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 Bau NVO zur Überschreitung dieser Obergrenze sind im Falle des Bebauungsplans XII-242-1 jedoch erfüllt:

#### Erfordernis besonderer städtebaulicher Gründe

Als besondere städtebauliche Gründe für eine Überschreitung der GFZ liegen vor:

- die dauerhafte Sicherung des wertvollen, überwiegend geschützten Baumbestandes entlang der Gallwitzallee als private Grünfläche mit dem Ziel, diese Fläche dauerhaft von einer Bebauung freizuhalten und damit verbunden
- die notwendige Anhebung der Nutzungsmaße als ausgleichende Maßnahme zur Vermeidung eigentumsrechtlicher Nachteile durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche und damit reduzierter anrechenbarer Flächen des Baugrundstücks sowie

- die Realisierung einer städtebaulich angemessenen, sich in die Baustrukturen der Umgebung einfügenden Bebauung im Bereich des allgemeinen Wohngebiets.

#### Ausgleich durch Umstände oder Maßnahmen

Die GFZ-Überschreitung findet nur aufgrund der reduzierten anrechenbaren Baulandfläche im Bereich des Grundstücks Frobenstraße 77 / 81 statt. Die angehobenen Nutzungsmaße im WA 1 stehen der Realisierung einer der Umgebungsstruktur entsprechenden, städtebaulich vertretbaren Bebauung nicht entgegen. Faktisch bewegt sich die geplante bauliche Dichte im Rahmen der Umgebung. Die anhand der vorliegenden Planung zu realisierenden Wohneinheiten und der dadurch entstehende Verkehr stehen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und den Bedürfnissen des Verkehrs nicht entgegen.

Durch die Festsetzung `private Grünfläche` und die textliche Festsetzung Nr. 1 wird dieser ökologisch wertvolle Bereich dauerhaft gesichert und von Bebauung freigehalten sowie in seiner ökologischen Entwicklung gefördert. Die nicht unerhebliche Größe der Grünfläche (ca. 1/3 des Gesamtgrundstücks) in Verbindung mit ihrer bedeutenden naturhaushaltsrelevanten und lärmabschirmwirkenden Funktion wird als positiver Ausgleich für die Anhebung und Überschreitung der GFZ betrachtet. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen somit nicht. Weitergehende ausgleichende Umstände oder Maßnahmen sind aus den dargelegten Gründen nicht erforderlich.

#### Entgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange

Die Kindertagesstätte auf dem südwestlich angrenzenden Grundstück Frobenstr. 75 wird in ihrer Funktion als öffentliche Einrichtung durch die bestehende Planung nicht beeinträchtigt. Weitere öffentliche Belange werden nicht berührt.

Die voranstehenden Ausführungen zeigen, dass der geplante GFZ-Wert von 1,35 im WA 1 im Sinne eines Ausgleichs für die Reduzierung anrechenbarer Bauflächen städtebaulich begründbar und insoweit auch vertretbar ist.

### **4.2.2 Private Grünfläche**

Mit der Festsetzung `private Grünfläche` wird klar definiert, dass dieser Bereich nicht bebaubar ist, denn Grünflächen sind generell kein Bauland im Sinne der BauNVO 90. Insoweit wird diese Fläche bei der Ermittlung des zulässigen Nutzungsmaßes nicht einbezogen, so dass ca. nur zwei Drittel der gesamten Grundstücksfläche als anrechenbares Bauland zur Verfügung stehen (geplantes WA 1 und WA 2). Eine unter wirtschaftlichen und städtebaulichen Aspekten angemessene bauliche Ausnutzung dieser Bereiche wird dem Grundstückseigentümer dennoch gewährleistet. Zur Vermeidung eigentumsrechtlicher Nachteile durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche werden kompensatorisch entsprechend höhere Nutzungsdichten im WA 1 festgesetzt (vgl. Kap. II 4.2.1).

### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Das allgemeine Wohngebiet gliedert sich hinsichtlich der zulässigen Bauweise in zwei Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen. Im rückwärtig gelegenen WA 2 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO. Damit werden hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen, die eine Länge von 50 m nicht überschreiten dürfen, geschaffen. Für die an der Frobenstraße gelegene WA 1-Fläche hingegen wird mittels **textlicher Festsetzung Nr. 2** eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. Danach besteht für diesen Bereich die Option, dass die Länge von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand mehr als 50 m betragen darf.

Damit kann entsprechend der gegenüberliegenden Bebauung der Blockrand auch an dieser Stelle geschlossen werden.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise entspricht der Baustruktur der Umgebung, die durch Zeilenbauten mit einer Länge über 50 m und durch Blockrandbebauung geprägt wird. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise im WA 2 in Verbindung mit den geringeren Nutzungsmaßen soll hier ein Übergang zu den südwestlich angrenzenden Freiflächen des Blockinnenbereichs geschaffen werden.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Bauweise werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Ausweisung von großräumig festgelegten Baugrenzen bestimmt, welche einmal um das gesamte Wohnbauland (bestehend aus WA 1 + WA 2) herumgeführt werden. Es handelt sich insoweit um eine flächenmäßige Ausweisung. Während die Baugrenzen parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Frobenstraße und zu den Grenzen der südlich und westlich gelegenen Nachbargrundstücke in einem Abstand von 5 m verlaufen, liegt die Baugrenze zur benachbarten privaten Grünfläche auf der Nutzungsgrenze selbst. Mit der Einhaltung eines Abstands zu den Nachbargrundstücken wird den vorhandenen Gegebenheiten entsprochen, da die Gebäude auf den Nachbargrundstücken ebenfalls einen Abstand zu den Nachbargrenzen einhalten.

Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 Bauordnung für Berlin (BauO Bln) sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Flächenverwendung entgegenstehen. Nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Bau OBlN findet diese Regelung keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Rechtsvorschriften hierzu abweichende Regelungen enthalten. Im Bebauungsplanentwurf ist der nicht überbaubare Vorgartenbereich entlang der Frobenstraße als Fläche zum Anpflanzen festgesetzt. Zusätzlich wird durch **die textliche Festsetzung Nr. 3** die gärtnerische Anlage und Unterhaltung dieser Fläche – bis auf Wege und Zufahrten – sicher gestellt. Ziel ist es, auch hier gärtnerisch gestaltete Vorgärten – wie im Baugebiet typisch – zu schaffen. Nebenanlagen i. S. des § 14 Bau NVO sowie Stellplätze und Garagen sind damit in diesem Bereich ausgeschlossen.

Eine Bebauung der überbaubaren Grundstücksflächen wird in jedem Fall zu Vegetationsverlusten führen. Maßnahmen zum Erhalt und Ersatz von Gehölzen sollen in diesem Bereich jedoch nicht mehr festgesetzt werden. Derartige Festsetzungen würden zu weit in das grundgesetzlich geschützte Eigentumsrecht des Grundstückseigentümers eingreifen. In der Abwägung wurde daher für diese Fläche den städtebaulichen Zielen (bauliche Fassung Frobenstraße) und den Eigentumsbelangen vor den Naturschutzbelangen Vorzug gegeben (vgl. Kap. III.1.3), da die private Grünfläche hier den Ausgleich bietet.

#### 4.4 Sonstige Festsetzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplansentwurfs besteht der bereits gültige Bebauungsplan XII-242, der durch den Bebauungsplanentwurf XII-242-1 verändert wird. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan XII-242-1 die Festsetzung getroffen, dass alle bisherigen Festsetzungen und baurechtliche Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten (**textliche Festsetzung Nr. 5**). Es ist hier auch tatsächliche Absicht und Wille des Plangebers, die Festsetzungen des früheren Bebauungsplans aufzuheben und nicht wieder wirksam werden zu lassen, auch wenn Festsetzungen dieses Bebauungsplans oder der gesamte Plan rechtswidrig wären.

### III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

#### 1. Auswirkungen auf die Umwelt

##### 1.1 Umweltbericht / Umweltprüfung

Am 01. Januar 2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 in Kraft getreten (Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 64 S. 3316). Die neuen Regelungen ermöglichen die Verfahrensdurchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, wenn die in § 13 a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Die rechtlichen Voraussetzungen liegen für den Bebauungsplan XII-242-1 vor:

- Der Bebauungsplan XII-242-1 dient der Nachverdichtung und Innenentwicklung.
- Darin wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Bau NVO von weniger als 20 000 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Der Bebauungsplan wird seit der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren entsprechend der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB) von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Entsprechend wird im Rahmen des Bebauungsplans XII-242-1 auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts im Rahmen der Planbegründung verzichtet. Die diesbezüglich im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung von der Berliner Arbeitsgemeinschaft zum Naturschutz vorgetragene Zweifel waren insoweit unbegründet.

Nach Aussage von Berliner Forsten ist gemäß § 8 Abs. 2 LWaldG aufgrund der standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls eine Umweltverträglichkeitsprüfung für die Waldumwandlung entbehrlich (Schreiben vom 28. Februar 2008), so dass auch unter diesem Gesichtspunkt zulässig ist, den Bebauungsplan XII-242-1 im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufzustellen.

##### 1.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig. Daher sind sie nicht ausgleichspflichtig.

Der Bebauungsplan XII-242-1 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung (Grundfläche weniger 20.000 m<sup>2</sup>) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt (s. o.). Insoweit ist die oben erläuterte Regelung einschlägig und ein Ausgleich im Sinne der gesetzlichen Eingriffsregelung nicht erforderlich. Die diesbezüglich im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung von der Berliner Arbeitsgemeinschaft zum Naturschutz vorgetragene Zweifel waren insoweit unbegründet.

Eine Ausgleichspflicht im Sinne der gesetzlichen Eingriffsregelung hätte allerdings für den Bebauungsplan XII-242-1 ohnehin nicht bestanden. Ob ein Eingriff bzw. eine erhebliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch den neuen Bebauungsplan erfolgt, ist im Vergleich des neuen zum ehemals bestehenden Baurecht zu beurteilen. Bereits der festgesetzte Bebauungsplan XII-242 hat das Grundstück Frobenstraße 77 / 81 als Bauland qualifiziert (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung `Verwaltung`), so dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans XII-242-1, insbesondere aufgrund der Reduzierung der bislang geltenden Nutzungsmaße (sowohl der zulässigen Grundfläche als auch Geschossfläche), keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Im Gegenteil wird aufgrund diverser bodenschützender Maßnahmen im Bebauungsplan - wie die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch flächenmäßige Baugrenzenfestsetzung und damit die Einschränkung der Bodenversiegelung - z. T. sogar eine Verbesserung der Situation erreicht. Zusätzlich wird ein nicht unerheblicher Teil der Grundstücksfläche mittels entsprechender Grünfestsetzungen von einer Bebauung freigehalten (Festsetzung `private Grünfläche`, Vorgartenbegrünung entlang der Frobenstraße unter Ausschluss von Nebenanlagen). Unter Berücksichtigung der vorhandenen naturräumlichen Gegebenheiten und deren Einbeziehung in die Planungsüberlegungen wird mit dem Bebauungsplan eine behutsame Umstrukturierung bzw. bauliche Weiterentwicklung eines seit längerer Zeit brachliegenden Grundstücks im besiedelten Innenbereich ermöglicht. Es sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand im Plangebiet zu erwarten.

Unabhängig davon ist der Plangeber jedoch verpflichtet, im Rahmen der gesetzlichen Abwägungspflicht Einwirkungen auf die Schutzgüter des § 1 Abs. 7 BauGB zu ermitteln sowie zu bewerten und mit den anderen Belangen abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB i. V. m § 1 a Abs. 3 BauGB).

### **1.3 Maßnahmen zu Vermeidung und Verminderung von Auswirkungen auf die Umwelt**

Eine Bebauung des Grundstücks wird sich insbesondere im vorderen Grundstücksbereich (WA 1) durch die künftig zulässige (von der offenen Bauweise) abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m auf die hier bestehenden wertvollen Einzelgehölze und Baumgruppen auswirken. Auch eine Bebauung des WA 2 im hinteren Grundstücksteil wird den hier vorhandenen, aus naturschutzfachlicher Sicht als besonders wertvoll eingestuftem Vegetationsbestand (ausgedehnte brach gefallene Obstbaumwiese) beeinträchtigen. Aufgrund zahlreicher im Baugebiet durch BaumSchVO geschützter Laub- und Obstbäume (insgesamt 48) wird jedoch der Erhalt größerer bzw. älterer Bäume künftig sichergestellt. Sofern Baumfällungen unvermeidlich sind, steht mit der Baumschutzverordnung ein Instrument zur Verfügung, das den notwendigen Ausgleich sicherstellt. Daher sind bestandssichernde Festsetzungen entbehrlich. Darüber hinaus tragen auch die beabsichtigten, bodenschützenden Festsetzungen im Bereich der Bauflächen (niedrige GRZ, offene Bauweise WA 2, flächenmäßige Baugrenzenausweisung) und der damit verbundene geringe Versiegelungsgrad weiterhin zu einer angemessenen Durchgrünung des Grundstücks bei. Die Einbindung des Grundstücks in den `grünen` Biotopverbund zwischen dem östlich angrenzenden Gemeindepark Lankwitz und den westlich angrenzenden Grünflächen des Blockinnenbereichs bleibt insoweit auch bei einer Bebauung der Flächen WA 1+2 bestehen. Die flächenmäßig festgesetzten Baugrenzen bieten zudem genügend Spielraum, um ggf. schützenswerte Bäume (z. B. mit Baumhöhlen, näheres s. `Artenschutz`) durch Verschiebung künftiger Baukörper zu schützen. Gleichzeitig fördert die Festsetzung der offenen Bauweise in Verbindung mit § 44 BauO Bln die Bildung von neuem Grundwasser, weil die Niederschläge auf den Grundstücksflächen versickern.

Durch die Festsetzung einer großen `privaten Grünfläche` und die Anordnung eines Nachpflanz- und Erhaltungsgebots für die Bäume auf dieser Fläche durch die textliche Festsetzung Nr. 1 wird dieser Bereich in seiner Funktion für den Naturhaushalt gestärkt.

Aufgrund der bevorzugt zu verwendenden standortgerechten und –typischen Gehölze mittels einer Pflanzliste wird zudem eine Entwicklung der Grünfläche in Richtung eines naturnahen Laubmischbestandes mit standortheimischen Gehölzen gefördert und so diese Fläche in ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt noch zusätzlich verbessert. Daher ist es zulässig auf den W1- und W 2-Flächen keine weiteren baumerhaltenden bzw. – ersetzenden Festsetzungen zu treffen (wurde im Rahmen des Gutachtens vom April 2008 angeregt). Derartige Festsetzungen würden zu weit in das grundgesetzlich geschützte Eigentum des Grundstückseigentümers eingreifen. Hier war das Eigentümerinteresse zu wahren. Auch ist es städtebauliches Ziel, die Frobenstraße baulich zu fassen und entsprechende Gebäudelängen zuzulassen. In der Abwägung wurde daher für diese Fläche den städtebaulichen Zielen und den Eigentumsbelangen vor den Naturschutzbelangen der Vorzug gegeben. Insgesamt bleibt das Gleichgewicht im Naturhaushalt gewahrt, weil auf der privaten Grünfläche ein wertvoller Bestand nicht nur erhalten sondern auch in seiner ökologischen Funktion verbessert wird.

#### 1.4 Artenschutz

Im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung regte die Berliner Arbeitsgemeinschaft zum Naturschutz die Prüfung und Untersuchung insbesondere der artenschutzrechtlichen Belange auf der Grundlage einer bisher noch nicht erfolgten Erfassung und Bewertung des derzeitigen Vegetations- und Tierbestands (Sachverhaltsermittlung) an, da ein Bebauungsplan vollzugsunfähig sein und scheitern könnte, wenn er die artenschutzrechtlichen Vorschriften nicht rechtskonform beachtet. Auch das Tiefbau- und Grünflächenamt wies darauf hin, dass die Belange des Artenschutzes im vorliegenden Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen seien, weil möglicherweise damit zu rechnen wäre, dass auch besonders oder streng geschützter Arten aufgrund der Beschaffenheit des Plangebiets vorkommen könnten. Vor diesem Hintergrund wurden im Rahmen einer Sachverhaltsermittlung<sup>7</sup> im April 2008 (Artenschutzgutachten) die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf den bestehenden Artenbestand - insbesondere unter artenschutzrechtlichen Aspekten - ermittelt und bewertet.

##### - Pflanzenarten

Geschützte Biotope nach § 26 NatSchGBIn sowie besonders oder streng geschützte Arten von Pflanzen nach BNatSchG wurden in der Untersuchung nicht nachgewiesen. In der Nähe des vorhandenen Gebäudes wurde jedoch ein nach Roter Liste Berlin als gefährdet bezeichnetes Moos (*Tortula ruralis*) in Pflasterritzen festgestellt. Rote Listen besitzen bis auf wenige Ausnahmen keine Rechtsverbindlichkeit, sondern sind praxisorientierte Verzeichnisse von gefährdeten, verschollenen sowie ausgestorbenen Arten bestimmter Regionen und stellen deren Erhaltungszustand bzw. Gefährdungsgrad dar. Im Gegensatz zu den europarechtlich geschützten Arten (s.u.) ist es bei den nach nationalem Recht geschützten Arten unerheblich, ob durch planbedingte Vorhaben eine Verschlechterung der ökologischen Funktionen des betroffenen Bereichs eintritt. National-rechtliche Arten sind ein korrekt zu gewichtender Abwägungsbelang und zunächst gleichrangig mit anderen Abwägungsbelangen zu behandeln. Insofern wurde der Belang `Erhalt des Mooses´ zusammen mit den anderen oben beschriebenen naturschutzrechtlichen Belangen in die Abwägung eingebracht, jedoch auch zugunsten der Eigentumsbelange zurückgestellt. Der Versuch, das Moos zu sichern und zur Erhaltung in den Moosgarten des Berliner Botanischen Gartens zu überführen, wurde seitens des Botanischen Gartens jedoch abgelehnt, da diese Moosart bereits vorhanden und eine Kultur mit großem Aufwand verbunden wäre (E-Mail v. 10.06.08).

##### - Tierarten

Im untersuchten Gebiet wurden als planungsrechtlich relevante Tierartengruppen Fledermäuse und Vögel festgestellt. Das Gebiet ist aufgrund seiner Strukturvielfalt als Nah-

<sup>7</sup> Gutachten zum Bebauungsplan XII-242-1, Grundstück Frobenstr. 77 / 81, 12249 Berlin, Dipl.-Biol. Tobias Teige, April 2008

rungs- und Bruthabitat von großer Bedeutung. Insbesondere der zahlreiche Altbaumbestand im Bereich der privaten Grünfläche sowie das bestehende Gebäude bieten umfangreiche Quartierspotentiale (z.B. Baumhöhlen), was u.a. die auffällig hohe Ansammlung höhlen- bzw. gebäudebrütender Vogelarten vor Ort begründet. Es wurden 22 Brutvogelarten nachgewiesen. Geschützte Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie wurden nicht festgestellt, ebenso wenig Arten der Roten Liste der Brutvögel Berlins.

Die genaue Bedeutung des Grundstücks für die Fledermausfauna insbesondere hinsichtlich vorhandener Quartiere ließ sich aufgrund des Zeitpunkts der Untersuchung im Frühjahr nur unsicher einschätzen (beobachtet wurden lediglich 5 jagende Zwergfledermäuse). Das Gelände bietet aber auch für Fledermäuse im Baum- und Gebäudebestand viele potentielle Quartiersmöglichkeiten und stellt einen geeigneten Nahrungsraum dar. Von daher wird die Existenz weiterer Arten vermutet.

Es wurde bei der Bestandsaufnahme im Rahmen des Artenschutzgutachtens festgestellt, dass das Bebauungsplangebiet als Nahrungsraum für Fledermäuse und Brutvögel von Bedeutung ist. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen auf dem Grundstück Frobenstr. 77 / 81 (Vegetationsbeseitigungen, Baumfällungen, Abriss oder Sanierung von Gebäuden) können voraussichtlich sowohl freibrütende als auch höhlen- oder gebäudebrütende Vogelarten sowie Fledermäuse betroffen sein. Alle europäischen Vogelarten (mit Ausnahme der sog. Straßentaube) unterliegen der Europäischen Vogelschutzrichtlinie und sind mindestens `besonders geschützt`. Alle Fledermäuse sind als eine im Anhang IVa der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) gelistete Art `streng geschützt`. Daher sind die zwingenden Zugriffsverbote des § 42 Abs.1 Nr.1 bis Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Danach dürfen diese Arten weder getötet oder gefangen, noch ihre Lebensstätten beschädigt oder zerstört werden.

Von diesen Verboten (§ 42 BNatSchG) kann jedoch gemäß § 62 Abs. 1 BNatSchG im Rahmen der nachgelagerten, ordnungsrechtlichen Zulassungsebene von der obersten Naturschutzbehörde Befreiung erteilt werden. Sind zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan die Voraussetzungen eines Befreiungstatbestandes objektiv erfüllt, wird die Befreiung / Genehmigung bei zulässigen Bauvorhaben stets in Aussicht gestellt. Es besteht ein Rechtsanspruch, allerdings ist die Niststättenbeseitigung mit den Belangen des Naturschutzes im Einzelfall nur vereinbar, wenn weder Gelege, Alt- oder Jungvögel zu Schaden kommen und ein geeigneter Ausgleich / Ersatz nach Art und Umfang des Beseitigten geschaffen wird.

Für den Bebauungsplan XII-242-1 liegen die Voraussetzungen für eine Befreiung objektiv vor. Zum Schutz der Tiere sowie ihrer Gelege können Baumaßnahmen, Baufeldfreimachung und Vegetationsbeseitigung außerhalb der Fortpflanzungsperiode durchgeführt werden. Die großräumig und somit flächenmäßig festgesetzten Baugrenzen im Bebauungsplan bieten genügend Spielraum, um ggf. Bäume mit Baumhöhlen durch entsprechende Anordnung künftiger Baukörper zu schützen. Entfallene Brutstätten sind durch den Vorhabenträger künstlich zu ersetzen. Aufgrund dieser Maßnahmen stehen der Planverwirklichung keine unüberwindbaren Hindernisse entgegen, der Bebauungsplan ist damit vollzugsfähig. Die Frage des Artenschutzes bei der Beseitigung der Altbauten und ggf. auch von Bäumen, die bisher den Fledermäusen und Brutvögeln als Quartier dienten, ist daher im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu beantworten.

Zur Wahrung der Belange des Artenschutzes auf der nachgelagerten Ebene der konkreten Vorhabenverwirklichung sowie zur frühzeitigen und umfassenden Planungs- und Rechtssicherheit der Vorhabenträger und Vermeidung unerwünschter Auswirkungen durch rechtswidrige Handlungen ist folgendes zu beachten:

- bei Sanierung oder Abriss von Gebäuden

Die Gebäude sind rechtzeitig vor Maßnahmebeginn auf das Vorhandensein von Nistplätzen geschützter Vögel oder von Fledermausquartieren durch eine nachweislich fachkundige Person zu überprüfen. Sind solche Fortpflanzungs- oder Ruhestätten vorhan-

den, kann die Sanierung oder der Abriss erst erfolgen, wenn die Oberste Naturschutzbehörde (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung -I E 2-) eine entsprechende Befreiung nach § 62 BNatSchG<sup>8</sup> erteilt hat. Dies ist nur unter der Voraussetzung möglich, dass weder Tiere noch Gelege zu Schaden kommen, und ist grundsätzlich mit der Verpflichtung verbunden, für entfallende Fortpflanzungs- oder Ruhestätten den erforderlichen ökologischen Ausgleich in Form künstlicher Nisthilfen für Vögel bzw. Quartiershilfen für Fledermäuse herbeizuführen.

- bei Beseitigung von Bäumen und anderer Vegetation

Sofern die Beseitigung von Vegetation einschließlich von Bäumen unvermeidbar ist, ist zu gewährleisten, dass freibrütende Vögel weder verletzt werden noch deren Gelege zerstört wird und das Aufzuchtsgeschehen ungehindert bis zur Selbständigkeit der Jungvögel ablaufen kann. Die Maßnahmen sind daher grundsätzlich während des Zeitraums September bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Fortpflanzungsperiode, durchzuführen; anderenfalls bedarf es vor und während der Maßnahmen einer fachkundigen Kontrolle. Eine Befreiung für das Beseitigen aktuell genutzter Nester kann nicht erlangt werden.

Baumhöhlen unterliegen als dauerhaft geschützte Lebensstätten ebenfalls dem Zugriffsverbot des § 42 Abs.1 Nr.3 BNatSchG. Sofern solche - in der Regel schadhafte oder ältere - Bäume beseitigt werden müssen, bedarf es - ungeachtet einer nach § 5 Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) einzuholenden Genehmigung - zusätzlich der Befreiung nach § 62 BNatSchG<sup>9</sup> der zuständigen Obersten Naturschutzbehörde (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung -I E 2-).

Darüber hinaus muss bei nach § 19 BNatSchG zulässigen Eingriffen sowie bei nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Vorhaben der Plangeber die speziellen Zulässigkeitsvoraussetzungen des neuen § 42 Abs. 5 BNatSchG beachten und danach die strikten Vorgaben des § 42 BNatSchG in Bezug auf europarechtlich geschützte Arten (europäische Vogelarten, FFH-Arten) im Bebauungsplan gemäß § 21 BNatSchG berücksichtigen. Es ist sicherzustellen, dass bei der Realisierung geplanter Vorhaben die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europarechtlich geschützten Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Der vorliegende Bebauungsplan greift entsprechend der Ausführungen des Gutachtens nicht auf flächenhafte bzw. flächengebundene Lebensstätten gemeinschaftsrechtlicher Arten zu. Insoweit ist eine dauerhafte Vollzugsunfähigkeit des Bauleitplans wegen Verletzung artenschutzrechtlicher Verbote auch in dieser Hinsicht nicht gegeben.

## 1.5 Waldumwandlung

Die Forstbehörde Berliner Forsten hat nach Prüfung und Abwägung forstlicher Belange der dauerhaften Umwandlung der als `Wald` eingestuft Fläche in eine andere Nutzungsart gemäß § 6 Abs. 1 LWaldG zugestimmt, da die beabsichtigten Nutzungen (überwiegend `private Grünfläche`, Restfläche `allgemeines Wohngebiet`) den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen (Schreiben vom 18. Januar 2008). Der Grundstückseigentümer hat im März 2008 zwei Anträge auf Genehmigung zur dauerhaften Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gestellt:

1. für die Teilwaldfläche (1410 m<sup>2</sup>) im geplanten allgemeinen Wohngebiet WA 1 zum Zwecke der Bebauung bei entsprechender Auflage zur Kompensation (Walderhaltungsabgabe) sowie
2. für den Hauptteil der Waldfläche (4840 m<sup>2</sup>) entsprechend der beabsichtigten Festsetzung `private Grünfläche` ohne weitere Auflage, da die im Bebauungsplan ausgewie-

<sup>8+9</sup> Ob für das Vorhaben im Einzelfall an Stelle einer Befreiung nach § 62 BNatSchG eine Ausnahme unter den Voraussetzungen des § 43 Abs.8 BNatSchG möglich ist, wird von der Obersten Naturschutzbehörde geprüft.

sene textliche Festsetzung Nr. 1 den Ersatz abgehender Vegetation sicherstellt und insoweit hier weitere Kompensationsmaßnahmen nicht notwendig sind.

Mit Schreiben vom 18. April 2008 hat Berliner Forsten den beiden Anträgen zur dauerhaften Waldumwandlung entsprochen. Die aus dem § 6 Landeswaldgesetz abzuleitenden Erfordernisse zur Umwandelungsgenehmigung werden damit erfüllt. Der Zeitpunkt von Umwandlungsbeginn und Kompensation für den Antrag 2. werden durch die Festsetzung und somit das Inkrafttreten des Bebauungsplans bestimmt. Der formale Bescheid zum 1. Antrag wird zeitgleich mit Erteilung der Baugenehmigung unter Festsetzung einer Auflage zur Kompensation erfolgen (Walderhaltungsabgabe in Höhe von 14.100 €, Schreiben vom 06. März 2008). Sollte es zu keiner Festsetzung des Bebauungsplans kommen, sind die Erfordernisse nach § 6 Landeswaldgesetz (Waldumwandlung) gesondert zu bescheiden.

Weil die zuständige Fachbehörde die Umwandelungsgenehmigung für die Waldfläche in `Grünfläche` zugesagt hat und für die kleinere Waldfläche die Umwandelungsgenehmigung in `allgemeines Wohngebiet` mit Kompensationsabgabe im Baugenehmigungsverfahren erteilt wird, müssen weitere bzw. entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan nicht mehr getroffen werden. Voraussetzung ist jedoch die Festsetzung des Bebauungsplans in der vorliegenden Fassung.

## **2. Auswirkungen auf private Belange**

Die Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung kann gemäß BauGB zu Entschädigungsforderungen der betroffenen Grundstückseigentümer führen, wenn dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Dies ist aus folgenden Gründen nicht zu erwarten:

Durch die geplante Festsetzung `private Grünfläche` im Bebauungsplan XII-242-1 stehen künftig ca. nur zwei Drittel der gesamten Grundstücksfläche als anrechenbare Baulandflächen zur Verfügung (geplantes WA 1 und WA 2). Da der Bereich dieser Grünfläche bereits im bisherigen Bebauungsplan XII-242 als nicht überbaubare Fläche für Bebauungszwecke unzugänglich war, werden sich die Nutzungsmöglichkeiten als Grün- bzw. Erholungsfläche hier in Zukunft nicht ändern. Eine unter wirtschaftlichen und städtebaulichen Aspekten angemessene bauliche Ausnutzung des restlichen Grundstücks wird dem Eigentümer weiterhin ermöglicht. Zum einen wird die mittels Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche flächenmäßig unverändert in die weitere Planung übernommen, zum anderen ist beabsichtigt, zum Ausgleich für die Baulandreduzierung das Nutzungsmaß im künftigen WA 1 anzuheben (vgl. Kap. II 5.2.1). Von eigentumsrechtlichen nachteiligen Auswirkungen z. B. im Sinne einer Grundstückswertminderung ist insoweit nicht auszugehen. Auch weitere Festsetzungen wie z. B. Ausgleichsmaßnahmen für Vegetationsverluste, die den Grundstückseigentümer in seinen Rechten zusätzlich einschränken würden, sind hier nicht vorgesehen. Im Gegenteil wird durch die angestrebte Umwandlung und somit Entlassung der Waldfläche aus der Waldeigenschaft gemäß LWaldG und die Festsetzung als `private Grünfläche` die private Nutzbarkeit dieses Bereichs eindeutig festgelegt und langfristig sichergestellt.

## **3. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung**

Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

- keine

Personalwirtschaftliche Auswirkungen

- keine

## IV. VERFAHREN

- Senatsinformation

Über die Absicht, das Bebauungsplanänderungsverfahren XII-242-1 einzuleiten, wurden gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB) die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und gemäß Artikel 13 Abs. 2 des Landesplanungsvertrags die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg zeitgleich mit Schreiben vom 14. Oktober 2002 informiert.

- Aufstellungsbeschluss und Amtsblattbekanntmachung

Der Beschluss des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf von Berlin vom 19. August 2003 über die Aufstellung des Bebauungsplanes - Vorlage Nr. 141/2003 - wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 1 AG BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 46 vom 2. Oktober 2003 auf Seite 4122 bekannt gemacht.

Die Bezirksverordnetenversammlung Steglitz-Zehlendorf von Berlin wurde über die Verfahrenseinleitung informiert.

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 3. November bis einschließlich 2. Dezember 2003 durchgeführt. Die Unterrichtung der Bürger erfolgte durch Anzeigen in der Tagespresse (Berliner Morgenpost, Der Tagesspiegel) am 31. Oktober 2003, durch Aushänge in den Rathäusern und Dienstgebäuden des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf sowie durch Hinweis im Landespressedienst. Während dieser Zeit sahen keine Bürgerinnen und Bürger den Entwurf des Bebauungsplanes XII-242-1 einschließlich der Begründung ein oder ließen sich die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung erläutern. Auswirkungen auf die Planung ergaben sich insoweit nicht.

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte zeitgleich mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung mit Schreiben Stapl 33 vom 29. Oktober 2003. Von den 33 angeschriebenen Trägern antworteten 21 im Rahmen der Frist von einem Monat gemäß § 4 Abs. BauGB schriftlich. Die meisten davon äußerten zu dem Bebauungsplanverfahren keine Bedenken bzw. wurden in den von Ihnen zu vertretenen Belangen nicht berührt. Die schriftlichen Stellungnahmen der Leitungsverwaltungen und der Gemeinsamen Landesplanung enthielten überwiegend allgemeine Hinweise, die entsprechend in die Begründung eingearbeitet wurden. Das Umweltamt wies auf eine im Bodenbelastungskataster geführte Altlastenverdachtsfläche für einen Teilbereich des Grundstücks Frobenstraße 77 / 81 hin (vgl. Kap. II 5.5.2) und empfahl den Ausschluss bestimmter, im allgemeinen Wohngebiet zulässiger sowie der Nahversorgung dienender Nutzungen durch textliche Festsetzung (vgl. Kap. II 5.1.1). Nach Abwägung aller vorgetragener Stellungnahmen war eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs XII-242-1 nicht erforderlich.

- Änderung der Planungsziele / Verzicht auf Umweltprüfung

Nach Wechsel des Grundstückseigentümers im Frühjahr 2007 wurden unabhängig von dem Ergebnis der Trägerbeteiligung in der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans nachfolgende inhaltliche Änderungen vorgenommen:

- Umwandlung der bislang als allgemeines Wohngebiet vorgesehenen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Bepflanzungs- und Erhaltungsbindung entlang der Gallwitzallee in 'private Grünfläche';
- Gliederung der restlichen Fläche des bisherigen allgemeinen Wohngebiets in zwei Bereiche WA 1 und WA 2;

- Anpassung der Nutzungsmaße im künftigen WA 1 und WA 2, insbesondere die Anhebung der GRZ und GFZ im WA 1;
- Einführung der abweichenden Bauweise im WA 1 sowie
- Festsetzung von Anpflanzungsflächen im nicht überbaubaren Vorgartenbereich des WA1.

Daraufhin beschloss das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin neben den Abwägungsergebnissen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) am 11. September 2007 mit Beschluss Nr. 97/2007,

- den Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage des eingeleiteten Entwurfs mit o. g. Änderungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie
- den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung weiterzuführen.

#### • Öffentlichkeitsbeteiligung / erneute Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 12. November 2007 bis einschließlich 14. Dezember 2007 in den Diensträumen des Fachbereichs Stadtplanung durchgeführt. Die Bekanntmachung des Auslegungszeitraums einschließlich des Hinweises auf die Durchführung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) erfolgte ortsüblich im Amtsblatt für Berlin (ABl. Nr. 48 / 02.11.2007, S. 2863), mit öffentlicher Bekanntmachung in den Schaukästen des Fachbereichs Stadtplanung, durch Aushänge in den Rathäusern und Bürgerämtern, im Internet, durch Bekanntgabe über die Pressestelle des Bezirks sowie in der Tagespresse. Während der Auslegungszeit sahen 6 Bürgerinnen und Bürger den Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung persönlich ein. Es wurden zwei schriftliche Stellungnahmen eingereicht, eine davon im Namen einer Berliner Arbeitsgemeinschaft zum Naturschutz.

Mit Schreiben - Stapl 33 - vom 08. November 2007 wurden 30 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut an den Planungsvorstellungen des Bezirks beteiligt und wiederholt um Stellungnahme gebeten. Innerhalb der Frist von einem Monat gingen 21 schriftliche Rückmeldungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein, die jedoch bezüglich der Planungsziele und -inhalte überwiegend keine Bedenken hatten bzw. Hinweise äußerten, die z. T. ergänzend in die Begründung eingearbeitet wurden, eine Änderung des Bebauungsplans aber nicht erforderlich machten.

Stellungnahmen mit städtebaulich bedeutsamen Hinweisen und Anregungen wurden von den Behörden (Tiefbau- und Grünflächenamt, Umweltamt, Berliner Forsten) bzw. der Öffentlichkeit (Berliner Arbeitsgemeinschaft zum Naturschutz, Bürger) zu folgenden Themen vorgebracht:

- *Naturschutz (Verzicht auf Umweltprüfung und Eingriffsregelung)* - vgl. Kap. III.1.1 - 1.3,
- *Artenschutz* – vgl. Kap. III.1.4,
- *Waldumwandlung* – vgl. Kap. III.1.5,
- *Waldentwicklung als naturnaher Laubmischbestand mit standortheimischen Gehölzen* - vgl. Kap. II.4.1.2,
- *Verkehrsbelastung Frobenstraße* - vgl. Kap. II.4.1.3,
- *Altlasten* - vgl. Kap. I.2.6.

#### Abwägungsergebnis Öffentlichkeitsbeteiligung / erneute Behördenbeteiligung:

Die planerischen Ziele des Bebauungsplans wurden von den beteiligten Bürgern und Behörden im Rahmen der Öffentlichkeits- bzw. erneuten Behördenbeteiligung im Grundsatz bestätigt. Dennoch führten die vorgetragenen Anregungen zum Thema Walderhalt und -entwicklung im Bereich der privaten Grünfläche nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zur Änderung des Bebauungsplans (Änderungsvermerk `1´ vom August 2008). Die Änderung umfasste die Umformulierung der textlichen Festsetzung Nr. 1 im Sinne einer Genauerfassung bzw. Klarstellung hinsichtlich der beabsichtigten Entwicklung des Waldes als naturnaher Laubmischbe-

stand mit standortheimischen Gehölzen sowie die Ergänzung um eine Pflanzliste. Die Änderung der textlichen Festsetzung ließ eine erneute öffentliche Auslegung nicht erforderlich werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Die im Rahmen der Abwägung vorgenommenen Ergänzungen bzw. Konkretisierungen der Begründung (insbesondere die vollzugsrelevanten Hinweise zu Artenschutz und Waldumwandlung) waren redaktioneller Art und insoweit nicht abwägungsrelevant.

Darüber hinaus wurde während der weiteren Bearbeitung der Bebauungsplan im Bereich der Festsetzungslegende durch Eintrag der für die im WA 1 verwendeten Signatur `a´ für die abweichende Bauweise redaktionell geändert bzw. ergänzt (Änderungsvermerk `2´ vom August 2008).

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat am 02. September 2008 mit Beschluss Nr. 304/2008

- nach Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sowie nach Überarbeitung und Ergänzung des Entwurfs (Umformulierung der textlichen Festsetzung Nr. 1, Ergänzung in der Festsetzungslegende) den Entwurf des Bebauungsplans XII-242-1 vom 24. Oktober 2007 gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB) beschlossen und
- ihn zusammen mit dem Entwurf der `Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XII-242-1 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lankwitz´ der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG vorgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung Steglitz-Zehlendorf hat am 17. September 2008 mit Beschluss Nr. 479

- den Entwurf des Bebauungsplans XII – 242-1 gemäß § 6 Abs. 3 AG BauGB beschlossen und
- zustimmend über den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans XII – 242-1 gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 Bezirksverwaltungsgesetz entschieden.

Mit Schreiben vom 6. Oktober 2008 hat das Bezirksamt den Bebauungsplan XII-242-1 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gemäß § 6 Abs. 4 AG BauGB angezeigt.

Die Rechts- und Inhaltsprüfung seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ergaben keine Beanstandungen (Schreiben Sen Stadt II C 36 vom 25. November 2008). Es wurde jedoch in Bezug auf Begründung und Planzeichnung auf folgendes hingewiesen:

1. Begründung Kap. II 4.3, Abs. 3, Satz 1 und Kap. III 1.4, Abs. 7, Satz 3: Die Überbaubarkeit des Baugrundstücks wird mittels großräumig und somit flächenmäßig festgelegter Baugrenzen und nicht - wie bisher angeführt - als Baufenster bestimmt;
2. Planzeichnung: Bei künftigen Planzeichnungen sollte auf eine gegenüber den eigentlichen Bebauungsplaninhalten zu große Darstellung des Vermerks des ÖbVi und des Nordpfeils sowie auf den Hinweis des urheberrechtlichen Schutzes des Bebauungsplans verzichtet werden.

Die unter Pkt. 1. aufgeführten Hinweise der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurden vor Festsetzung des Bebauungsplans durch entsprechende Korrekturen in der Begründung berücksichtigt. Darüber hinaus wurde in diesem Zusammenhang die Begründung auch noch an einzelnen anderen Stellen entsprechend angepasst.

## V. RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018).

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

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung – Bau NVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Berlin, den  
Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Uwe Stäglich  
Bezirksstadtrat

Sabine Lappe  
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

## VI. Anlagen

### 1. Textliche Festsetzungen

1. In der privaten Grünfläche ist der vorhandene waldartige Charakter des Bewuchses zu erhalten. Dementsprechend sind als Ersatzpflanzen vorzugsweise Bäume und Sträucher von Arten der in der Begründung enthaltenen Pflanzliste zu verwenden.
2. Für das allgemeine Wohngebiet 1 wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge von Gebäuden darf mehr als 50 m betragen.
3. Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten. Werbeanlagen sind unzulässig.
4. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
5. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 1 wird die Verwendung der in der Begründung enthaltenen Pflanzliste empfohlen.

### 2. Pflanzliste (Gehölzarten)

	<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
1	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
2	<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
3	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
4	<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
5	<i>Fraxinus exelsior</i>	Gemeine Esche
6	<i>Prunus avium</i>	Süß-Kirsche, Vogelkirsche
7	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
8	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder