

nen Grundstück liegen. Nach § 6 Abs. 1 Satz 3 der Bauordnung für Berlin ist eine Abstandsfläche nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.

Nach § 6 der Bauordnung für Berlin müssen die **Abstandsflächen** auf dem Grundstück liegen. Die **Abstandsflächen** dürfen sich auch bis zur Mitte von öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen erstrecken. In die Abwägung werden hierbei auch die vorhandenen Bahnanlagen eingestellt, bei der aufgrund ihrer Bedeutung für den öffentlichen Nahverkehr in Berlin davon auszugehen ist, dass sie auch sehr langfristig als Verkehrsstrasse erhalten bleibt und nicht überbaut wird. Unter dieser Voraussetzung ist eine entsprechende Vorgehensweise hier gerechtfertigt.

Durch (ausdrückliche) Festsetzung im Bebauungsplan (so genannte erweiterte Baukörperfestsetzung) werden die **Abstandsflächen** gegenüber den Regelungen der Bauordnung jedoch verkürzt. Eine Übertragung von Baulasten auf andere Grundstücke ist damit nicht notwendig und nicht vorgesehen.

Zu den an den Geltungsbereich westlich und östlich angrenzenden Wohngrundstücken werden die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen **Abstandsflächen** durch die vorgesehenen Baugrenzen im Zusammenwirken mit den maximal zulässigen Gebäudehöhen auch ohne Verkürzung eingehalten. Überwiegend ist der Abstand der Gebäude größer, als nach der Bauordnung für Berlin erforderlich.

Die Lage von **Abstandsflächen** auf Nachbargrundstücken oder eine Überdeckung von Abstandsflächen der Neubebauung sowie der Bestandsbebauung erfolgt daher nicht. Im Ergebnis ergibt sich, dass die durch das **Abstandsflächen**recht geschützten Belange aufgrund der konkreten städtebaulichen Konstellation nicht beeinträchtigt sind. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können gewährleistet werden. Darüber hinaus erfolgte nach der Offenlage durch die Reduzierung der Oberkanten der überbaubaren Flächen um 7 m in den Bereichen an der Südspitze und an der Nordspitze eine weitere Verringerung der **Abstandsflächen**.

#### Lage und Tiefe der **Abstandsflächen**

Im Westen des Plangebietes grenzt eine mindestens 25 m breite Bahnanlage an das Plangebiet. Zur Grundstücksgrenze wird durch die Baugrenzen im Regelfall ein Abstand von mindestens 9,5 m eingehalten. Bei den Baufeldern 1 und 3 ist der Abstand zur Grundstücksgrenze geringer.

Die **Abstandsflächentiefe** beträgt bei den Gebäuden mit einer Oberkante von 71,0 m über NHN (29,5 m über Gelände) 11,8 m, beim 33 m hohen Gebäude 13,2 m und bei den Gebäuden mit einer Oberkante von 79,0 und 79,5 m über NHN (38 m über Gelände) 15,2 m. Wird ein Gebäude an die westliche Baugrenze im Baufeld 1 neu gebaut, ist auf einer Länge von maximal 30 m eine Abstandsfläche von 0,4 H möglich. Geringere **Abstandsflächentiefen** können nicht realisiert werden. Die darüber hinaus gehende Bebauung muss aufgrund der Baugrenzen eine etwas größere **Abstandsflächentiefe** einhalten. Auf den anderen Baufeldern entlang der Trasse der Wannseebahn kann nach Westen eine Abstandsfläche von 0,5 H nicht unterschritten werden.

Nach den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans sind für die Neubauten keine Dächer oberhalb der Oberkante zulässig. Zulässig sind lediglich Dachaufbauten. Diese unterscheiden sich von Dächern insofern, als dass sie (in der Regel) eine senkrechte Abschlusswand haben. Durch die Dachaufbauten werden keine zusätzlichen **Abstandsflächen** erzeugt, da die Oberkante der Dachaufbauten in einem Winkel von maximal 45 Grad° hinter die Gebäudekante zurücktreten muss. So können keine **Abstandsflächen** entstehen, die größer sind als die des Hauptgebäudes.

Nördlich des Kerngebietes grenzt eine festzusetzende öffentliche Parkanlage an. Gegenüberliegende Bebauung im Sinne der bauordnungsrechtlichen Regelungen ist nicht vorhanden.

Im Osten des Kerngebietes überschreiten die **Abstandsflächen** der im Gasometer möglichen Bebauung und des südlich angrenzenden Baufeldes die Grundstücksgrenze, nicht jedoch die Mitte der angrenzenden Grünanlage<sup>2</sup>. Von der Mitte der Grünanlage hält die Abstandsfläche der Bebauung im

<sup>2</sup> Aufgrund des laufenden Bebauungsplanverfahrens XI-231b wurde hinsichtlich der Abmessungen der Grünanlage von der künftigen Dimension ausgegangen. Auch wenn das Bebauungsplanverfahren XI-231b nicht zu Ende geführt werden sollte, ergibt sich keine andere Betrachtungsweise, da die betreffenden Flurstücke 39 und 8 als planfestgestellte Bahnfläche ein-

**-GÜLTIG-**

**EINHALTEN**