



Vorlage zur Kenntnisnahme und Beschlussempfehlung von Ausschüssen Vom / der Bezirksamt	Drs. Nr: 0798/II Status: öffentlich Datum: 21.07.2003 Verfasser: Bezirksamt		
Bebauungsplan X-77-1 (Pfeddersheimer Weg)			
<u>Beratungsfolge:</u>			
<u>Datum</u>	<u>Sitzung</u>	<u>Ausschuss</u>	<u>Erledigungsart</u>
27.08.2003	18	BVV	Überwiesen
23.09.2003	18	Stapl	Kenntnis genommen
19.11.2003	21	BVV	Kenntnis genommen

1. Gegenstand der Vorlage: **Bebauungsplan X-77-1**
Pfeddersheimer Weg
2. Berichterstatter: **Bezirksstadtrat Stäglin**

Die Bezirksverordnetenversammlung wird gebeten von Nachstehenden Kenntnis zu nehmen.

Das Bezirksamt hat in seiner heutigen Sitzung die Festsetzung des Bebauungsplanes X-77-1 vom 14. August 2001 mit dem Deckblatt vom 20. Februar 2003 gemäß § 6 Abs. 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AG BauGB) in Verbindung mit § 36 Abs. 2 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) als Rechtsverordnung beschlossen.

Auf die beigegefügte Rechtsverordnung einschließlich Begründung wird verwiesen.

Weber
Bezirksbürgermeister

Stäglin
Bezirksstadtrat

Die Vorlage zur Kenntnisnahme wurde am 23.09.2003 in der 18. Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Naturschutz und Landschaftspflege beraten und zur Kenntnis genommen. Der BVV wird die Kenntnisnahme der Vorlage empfohlen.

Berlin Steglitz-Zehlendorf, den 14.10.2003

Sunkel
Stellv. Ausschussvorsitzende

Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplans X-77-1
im Bezirk Steglitz-Zehlendorf,
Ortsteil Nikolassee.

Vom

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) , zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850/2852) in Verbindung mit § 6 Abs. 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan X-77-1 vom 14. August 2001 mit Deckblatt vom 20. Februar 2003 für die Grundstücke Kirchweg 6, Pfeddersheimer Weg 69 und Potsdamer Chaussee 43 (teilw.) im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee wird festgesetzt.

Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-77 im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee vom 16. Juni 1975 (GVBl. S. 1506) festgesetzten Bebauungsplan.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann beim Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Abteilung Bauen und Wohnen, Bauordnungsamt – Fachbereich Vermessung -, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Abteilung Bauen und Wohnen, Bauordnungsamt –Fachbereiche Stadtplanung und Bauaufsicht -, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

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

wird hingewiesen.

§ 4

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

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

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

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

§ 5

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

Berlin, den 2003

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

W e b e r
Bezirksbürgermeister

S t ä g l i n
Bezirksstadtrat

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) zum
Bebauungsplan X-77-1 für das Grundstück Kirchweg 6,
Pfeddersheimerweg 69 und Potsdamer Chaussee 43 (teilw.) im
Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Die evangelische Kirchengemeinde Nikolassee hat eine ca. 6389 m² große Teilfläche ihres Grundstücks Kirchweg 6, Pfeddersheimer Weg 69, Potsdamer Chaussee 43 (teilw.) veräußert. Der Erwerber beabsichtigt dort eine kleinere, familiengerechte Wohnsiedlung mit 7 Häusern (16 Wohneinheiten) zu realisieren.

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, das vom Architekturbüro nps & Partner in enger Abstimmung mit dem Bezirk erarbeitet wurde.

Die Anordnung der einzelnen Baukörper leitet sich u.a. aus der heterogenen Baustruktur des westlichen Teils des Gesamtblocks ab. Während der östliche Blockteil durch eine ortstypische Parzellierung, straßenseitige Bebauung und Freihaltung des Innenbereiches geprägt ist, erfährt er weiter nach Westen einen typologischen Bruch, der einerseits durch das vom Pfeddersheimer Weg bis zur Potsdamer Chaussee durchgehende Postgrundstück mit seinem riegelartig in die Tiefe gehenden, 3-geschossigen Flachbaukörper und andererseits durch das Kirchengrundstück mit seinem raumbildenden Gemeindehaus und erheblichem Baumbestand definiert wird. Damit ist es möglich, auf dem abgeteilten Kirchengelände eine eigenständige städtebauliche Gestalt zu entwerfen, die in ihrer Disposition das angrenzende Baudenkmal, den Baumbestand und die Lärmproblematik der Potsdamer Chaussee berücksichtigen muss.

Aus architektonischer Sicht interpretieren alle drei vorgesehenen Gebäudetypen das Thema eines „zweigeschossigen Einzelhauses mit Dach“ auf eine ortstypische, neuzeitliche Weise: jedes der 5 Gebäude enthält 2 oder 4 Wohneinheiten, ist 2 geschossig, hat ein Staffelgeschoss und ein flachgeneigtes überkragendes Dach.

Die zwei langgestreckten Häuser an der Potsdamer Chaussee sind 3-geschossig und haben ein flachgeneigtes Dach.

Am Pfeddersheimer Weg ist ein Baukörper mit 4 Wohneinheiten geplant, das zwischen dem denkmalgeschützten Gemeindehaus im Westen und den östlich angrenzenden Wohnhäusern Pfeddersheimer Weg 61 und 59 vermittelt. Die Erschließung erfolgt direkt vom Pfeddersheimer Weg, jede Wohneinheit besitzt eine Garage im Untergeschoss.

Nach Süden anschließend sind vier fast quadratische Häuser mit 8 Wohneinheiten vorgesehen, die in ihrer Mitte einen deutlichen Freiraum definieren. Hier entsteht eine „gemischte Zone“ der Nachbarschaft, in der private Gärten und unterschiedlich dimensionierte Wege- und Platzsituationen ein abgestuftes System halböffentlicher und privater Räume unter größtmöglichem Erhalt der wertvollen Baumsubstanz bilden.

Um für diesen mittleren Freiraum Wohn- und Aufenthaltsqualität zu erhalten, wird er nach Süden zur Potsdamer Chaussee hin von zwei langgestreckten Häusern mit 4

Wohneinheiten abgeschlossen. Die Baukörper wurden ca. 18 Meter von der Straße zurückgesetzt, damit die Störung durch die Potsdamer Chaussee gemindert wird und diese Häuser nicht nur als Schutz der anderen Gebäude fungieren.

Die Erschließung erfolgt für die beiden letztgenannten Hausgruppen von der Potsdamer Chaussee aus. Es ist jedoch nicht möglich, mit dem Pkw zu den 12 Wohneinheiten zu gelangen. Die Stellplätze sind zentral an der Potsdamer Chaussee angeordnet. Von hier aus führen Fußwege zu den einzelnen Gebäuden. Mit Geländemodulationen und Schutzpflanzungen soll versucht werden, den Gemeinschaftsstellplatz verträglich einzupassen und gleichzeitig zusätzlichen Lärm- und Sichtschutz zu erhalten.

Als Art der baulichen Nutzung wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch erweiterte Baukörperausweisung in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse (II und III an der Potsdamer Chaussee) festgesetzt. Das Volumen der Baukörper wird jeweils über die geplante Geschossfläche definiert. Die Gesamtgeschossfläche beträgt ca. 3.190 m², das entspricht für das Grundstück einer GFZ von ca. 0,5. Die GRZ liegt bei ca. 0,2.

Die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes bestand aufgrund des Fehlens der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des Bauvorhabens.

2. Plangebiet

2.1 Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Teil des sogenannten Mittelbuschgeländes zwischen der öffentlichen Parkanlage „Rehweide“ und dem Studentendorf nördlich der Potsdamer Chaussee. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Kirchweg 6, Pfeddersheimer Weg 69 und Potsdamer Chaussee 43 (teilw.).

2.2 Erschließung

Alle vorhandene Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausgebaut und dem Verkehr gewidmet. Die Erschließung des angrenzenden Grundstücks ist damit gesichert.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befindet sich im privaten Eigentum.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

a) Vorbereitende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan (FNP) Berlin** in der Fassung vom 1. Juli 1994 (einschließlich aller Änderungen bis September 1998) gemäß Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 (Amtsblatt für Berlin Seite 4367) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche W 4 mit landschaftlicher Prägung und einer Geschossflächenzahl bis 0,4 sowie als Wasserschutzgebiet dar.

Stadtentwicklungsplanung (STEP)

Die Stadtentwicklungsplanung trifft für diesen Bereich keine Aussagen.

Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Eine Bereichsentwicklungsplanung liegt für diesen Bereich nicht vor.

Landschaftsprogramm (LaPro)

Im Landschaftsprogramm, dem das Abgeordnetenhaus von Berlin am 23. Juni 1994 zugestimmt hat, wird der Planungsbereich als Waldbaumsiedlungsbereich mit besonderer Siedlungsstruktur dargestellt.

Entwicklungsziele und Maßnahmen sind in vier Programmplänen dargestellt:

Programmplan Naturhaushalt / Umweltschutz

Der Teilplan Naturhaushalt / Umweltschutz „Entwicklungsziele und Maßnahmen“ stellt den Planbereich als Siedlungsgebiet und Vorranggebiet zum Grundwasserschutz dar.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Beelitzhof in der weiteren Schutzzone (Schutzzone III), die Ver- und Gebote der Wasserschutzgebietsverordnung Beelitzhof vom 13. November 1987 müssen berücksichtigt werden.

Als Entwicklungsziele und Maßnahmen werden benannt:

- Vermeidung von Bodenversiegelungen;
- keine Verwendung von wassergefährdenden Stoffen bei Baumaßnahmen sowie
- keine Neuansiedlung von potentiell grundwassergefährdenden Anlagen.

Programmplan Biotop- und Artenschutz

Der Geltungsbereich wird als Waldsiedlungsbereich charakterisiert. Für den Bereich wird die Pflege und Entwicklung von vorhandenen und geplanten geschützten Landschaftsbestandteilen genannt.

Außerdem ist der Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen sicherzustellen.

Programmplan Landschaftsbild

Der Geltungsbereich wird als Waldbaumsiedlungsbereich mit besonderer Siedlungsgrünstruktur dargestellt.

Als Maßnahmen sind aufgeführt:

- Sicherung und Entwicklung besonderer Siedlungszusammenhänge und ihrer charakteristischen Gestaltungselemente (Villengebiete, Siedlungsbereiche der 20er und 30er Jahre);
- Erhalt und Ergänzung des Waldbaumbestandes in Gärten und Siedlungsfreiräumen.

Programmplan Erholung und Freiraumnutzung

In der Systematik der Karte, die die Wohnquartiere nach Dringlichkeitsstufen zur Verbesserung der Freiraumversorgung auflistet, wird der Geltungsbereich in die Stufe IV (I-IV) eingegliedert. Insoweit besteht eine geringe Dringlichkeit zur Korrektur der vorhandenen Situation. Vorrangig sind die Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume sowohl öffentlicher als auch privater Art anzustreben.

b) Verbindliche Bauleitplanung

Festgesetzte Bebauungspläne

Das o.g. Grundstück liegt im Geltungsbereich des am 16. Juni 1975 festgesetzten Bebauungsplanes X-77.

Dieser setzt für das Grundstück Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Evangelische Kirche“ fest. Eine Wohnbebauung ist danach nicht zulässig.

2.5 Baulasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes X-77-1 sind im Baulastenverzeichnis derzeit keine Baulasten eingetragen.

2.6 Altlasten

Das Berliner Altlasten-Verdachsflächenkataster enthält derzeit für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Hinweise auf Altlastenverdachsflächen.

2.7 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Pflicht zur Durchführung einer UVP ist im UVPG geregelt; das Verfahren ergibt sich für die bauplanungsrechtlichen Vorhaben aus dem BauGB. Der Anwendungsbereich der UVP für Bebauungspläne wird durch § 2 Abs.3 UVPG näher bestimmt.

Es ist zu prüfen, ob der Bebauungsplan die Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben im Sinne der Anlage 1 zum UVPG begründet.

Dies ist vorliegend nicht der Fall. Bei dem Bebauungsplan X-77-1 handelt es sich um die Überplanung eines bestehenden, gewachsenen Wohngebiets mit dem Ziel, Vermeidung von Bodenversiegelungen, Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen und Verbesserung vorhandener Freiräume. Der Bebauungsplan begründet keine Vorhaben im Sinne der Anlage 1 zum UVPG, insbesondere nicht die in Nr.18 genannten bauplanungsrechtlichen Vorhaben. Somit findet das UVPG keine Anwendung und es bestand deshalb keine Pflicht zur Durchführung einer Allgemeinen Vorprüfung bzw. zur Durchführung einer UVP.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planüberlegung

Zur Bebauung des Grundstücks Kirchweg / Pfeddersheimer Weg/ Potsdamer Chaussee, das der evangelischen Kirche gehört, hat das Bezirksamt am 25. Juni 1998 die Pläne mit Varianten zum kosten- und flächensparenden Bauen entwickelt, die dem Ausschuss für Bauleitplanung, Landschaftsplanung und –pflege der BVV Zehlendorf vorgestellt wurden.

Es wurde eine Variante für eine Bebauung des Grundstücks mit 3 Typen von Häusern favorisiert.

Das Bezirksamt hat daher ein Bebauungsplanverfahren für das o.g. Grundstück eingeleitet. Folgende Punkte wurden dabei berücksichtigt:

- a) Als Art der Nutzung ist „Allgemeines Wohngebiet“ festzusetzen.
- b) Die Neubebauung soll sich an der Gebäudehöhe der vorhandenen benachbarten Baulichkeiten orientieren.
- c) Die Fläche ABCD entlang der Potsdamer Chaussee ist für die Errichtung von PKW-Stellplätze vorgesehen und von jeglicher Bebauung frei zuhalten.

Auf dieser Grundlage und in Abstimmung mit den beteiligten Senatsverwaltungen wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan X-77-1 erarbeitet. Dem aufzustellenden Bebauungsplan lag ein städtebauliches Konzept zugrunde, das vom Architekturbüro nps & Partner in enger Abstimmung mit dem Bezirk erarbeitet wurde.

Für die o.g. Grundstücke wird die bisherige Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Evangelische Kirche“ aufgehoben und dafür allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

2. Intention des Planes

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Wohnungsbau, der die städtebauliche Entwicklung der vorhandenen Strukturen aufnimmt und dabei insbesondere das Zusammenwirken von Blockstruktur und erhaltenswertem Stadt- und Landschaftsbild berücksichtigt.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind:

- die Freigabe der Gemeinbedarfsfläche für Wohnbauzwecke;
- die Festsetzung von Baugrenzen;
- die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Geschossfläche;
- die Sicherung einer Fläche für PKW- Stellplätze;
- der weitgehende Erhalt der wertvollen Baumsubstanz;
- die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

3. Wesentlicher Planinhalt

Die oben genannten Zielsetzungen werden durch folgende Festsetzungen erreicht:

Art der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet (WA);

Maß der baulichen Nutzung:

Wohnhäuser in 7 Baufeldern: 1 Baufeld am Pfeddersheimer Weg mit Geschossfläche (GF)=866 m²; 4 Baufelder mit je GF= 378 m² und 2 Baufelder am Potsdamer Chaussee mit je GF = 406 m²;

Zahl der zulässigen Vollgeschosse:

II – III;

Bauweise:

offene Bauweise (mit einer Gebäudelänge von max. 50,0 m);

überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen;

Alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung sind nicht Bestand des Bebauungsplanes (textliche Festsetzung Nr. 1);

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 2);

Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung (textliche Festsetzung Nr. 3);

Die Befestigung von Wegen und Zufahrten (textliche Festsetzung Nr. 4);

Lärmschutzmaßnahmen (textliche Festsetzung Nr. 5).

4. Begründung einzelner Festsetzungen, Abwägung

4.1 Begründung einzelner Festsetzungen

a) Art der baulichen Nutzung

Zur Gewährleistung der planerischen Zielstellung, der Schaffung einer familiengerechten Wohnsiedlung, wird das Planungsgebiet gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der Unverträglichkeit mit dem Wohncharakter des Plangebietes gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen und durch textliche Festsetzung Nr. 1 geregelt.

Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes dient dazu, auf dem Baugrundstück eine ungestörte Wohnnutzung zu realisieren.

Gartenbaubetriebe passen grundsätzlich nicht in so einen relativ kleinflächigen Bereich. Sie sind nicht vereinbar mit den Zielen des Bebauungsplanes.

Tankstellen sind in diesem Bereich städtebaulich nicht vertretbar. Zudem gehen von Tankstellen erhebliche Emissionen aus, die zu zahlreichen Nachbarkonflikten führen würden. Der durch Tankstellen hervorgerufene zusätzliche An- und Abfahrverkehr durch Kraftfahrzeuge ist der Wohnnutzung und somit deren sinnvoller Fortentwicklung abträglich. Darüber hinaus besteht aus standortspezifischer Sicht keine Notwendigkeit, die Einrichtung von Tankstellen im Planbereich zu ermöglichen.

Infolge der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes X-77-1 eine Ausbreitung von Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen sowie sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe unerwünscht, um langfristig die Wohnqualität nicht zu gefährden.

Diese Einschränkungen tragen dazu bei, eine Verträglichkeit der Nutzungen zu gewährleisten. Bei der Auswahl der Nutzungen wurde darauf geachtet, dass alle zum „Wohnen“ notwendigen aber nicht störenden Einrichtungen errichtet werden können. Ausgenommen werden Betriebe, die sich negativ auf eine Wohnnutzung auswirken, aufgrund von Lärm- und Geruchsbelästigung sowie großen Verkehrsaufkommen durch an und abfahrende Fahrzeuge. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden so gewahrt.

b) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch erweiterte Baukörperfestsetzung in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse (II und III) festgesetzt. Das Volumen der Baukörper wird jeweils über die geplante Geschossfläche (GF) definiert. Die Gesamtgeschossfläche beträgt ca. 3.190 m², das ergibt für das Grundstück einer GFZ von ca. 0,5. Die GRZ liegt bei ca. 0,2.

Die projektierte Anordnung der einzelnen Baukörper leitet sich u.a. aus der heterogenen Baustruktur des westlichen Teils des Gesamtblocks ab. Während der östliche Blockteil durch eine ortstypische Parzellierung, straßenseitige Bebauung und Freihaltung des Innenbereiches geprägt ist (GRZ 0,3 und GFZ 0,4), erfährt er weiter nach Westen einen typologischen Bruch, der einerseits durch das vom Pfeddersheimer Weg bis zur Potsdamer Chaussee durchgehende Postgrundstück mit seinem riegelartig in die Tiefe gehenden, dreigeschossigen Flachbaukörper und andererseits durch das Kirchengrundstück mit seinem raumbildenden Gemeindehaus und erheblichem Baumbestand definiert wird.

Damit wurde es notwendig, auf der von der Kirche veräußerten 6.983 m² großen Teilfläche eine eigenständige städtebauliche Figur zu entwickeln, die in ihrer Disposition das angrenzende Baudenkmal, den Baumbestand und die Lärmproblematik der Potsdamer Chaussee berücksichtigt. Dementsprechend ist die Dichteentwicklung auf dem Grundstück angepasst worden. Die Grundflächenzahl von 0,3, wie sie nach dem Bebauungsplan X-77 zulässig ist, hätte auf diesem sensiblen Grundstück zu einer zu starken Versiegelung geführt. Gemäß § 1 a Abs. 1 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen und Versiegelungen auf das notwendigste Maß zu beschränken. Die jetzt innerhalb der Baukörperfestsetzung erreichbare GRZ von ca. 0,2 liegt deutlich unter der derzeit Zulässigen: nicht mehr knapp 1/3, sondern nur knapp 1/5 des Baugrunds sind bebaubar.

Diese Grundüberlegung hat zur Konsequenz, dass durch den Bebauungsplan im Sinne einer verdichteten und ressourcenschonenden Stadtentwicklung die Erreichung einer GFZ von 0,5 ermöglicht wird. Der Wert liegt zwar leicht über der im Umfeld zulässigen GFZ von 0,4, ist jedoch durch die besondere, oben beschriebene Situation begründet.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) gab es Bedenken hinsichtlich der Abstandsflächen zu den Grundstücken Pfeddersheimer Weg 59 und 61. In dem nunmehr vorliegenden Bebauungsplan wird der Abstand von angrenzenden Baufenstern zu den benachbarten Grundstücken Pfeddersheimer Weg 59 und 61 vergrößert.

c) Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB können im allgemeinen Wohngebiet die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen durch Baugrenzen festgesetzt werden.

Es ist im gesamten allgemeinen Wohngebiet beabsichtigt, 7 Häuser zu realisieren. Die überbaubaren Flächen sind so angelegt, dass der Eindruck einer offenen und durchgrünten Wohnanlage erreicht wird. Die nicht überbaubaren Flächen sind so dimensioniert, dass alle erforderlichen Spiel- und Freizeitmöglichkeiten, aber auch die Stellplätze (textliche Festsetzung Nr. 2) untergebracht werden können.

d) Grünfestsetzungen

In Übereinstimmung mit den Forderungen des Landschaftsprogramms und durchgeführten fachlichen Untersuchungen zum Bebauungsplan werden Festsetzungen zu Bindungen für Bepflanzungen und zur Erhaltung vorhandener Vegetation getroffen. Für den Bereich, der über einen qualitativ hochwertigen Pflanzenbestand verfügt, werden Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist daher die Bepflanzung in der Weise zu erhalten bzw. zu ersetzen, dass der Eindruck eines Waldsiedlungsgebietes erhalten bleibt (textliche Festsetzung Nr. 3). Die geplanten Festsetzungen dienen dem Erhalt eines von Beginn an hochwertigen und begrünten Wohnumfelds sowie der Erhaltung der begrünten Prägung des Straßenraumes (Potsdamer Chaussee, Pfeddersheimer Weg).

Zur Stützung der Wohnqualität, zur Sicherung ökologisch wirksamer Grün- und Freiflächen und aus Gründen der Grundwassersicherung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau zugelassen (textliche Festsetzung Nr. 4). Die Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück selbst ist gewährleistet. Gemäß § 40 Abs. 2 BauOBIn sollen in Gebieten mit offener Bauweise Niederschlagswasser nach Möglichkeit dem Untergrund unmittelbar zugeführt werden. Im vorliegenden Fall sind hierfür alle Voraussetzungen gegeben. Eine entsprechende Festsetzung erübrigt sich.

e) Werbeanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen Werbeanlagen nicht zugelassen werden, da sie das Orts- und Landschaftsbild und das äußere Erscheinungsbild des gesamten Bereiches, einschließlich der vorhandenen Wohngebiete erheblich beeinträchtigen würden (textliche Festsetzung Nr. 3). Bei Werbeanlagen handelt es sich um bauliche Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen. Werbetafeln, die parallel zur Grundstücksgrenze stehen, hindern den Lichteinfall ebenso wie massive Gebäude; sie werfen Schatten und versperren die Sicht. Sie können in aufdringlicher Weise optisch auf die Umgebung einwirken, dies soll vermieden werden.

f) Stellplätze und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Nur innerhalb der Fläche ABCDA dürfen unter Berücksichtigung der vorhandenen Vegetation 12 offene ebenerdige Stellplätze errichtet werden (textliche Festsetzung Nr. 2).

Die Erschließung für 6 Häuser mit 12 Wohneinheiten erfolgt von der Potsdamer Chaussee aus. Es ist jedoch nicht möglich, mit dem PKW zu den 12 Wohneinheiten zu gelangen. Aus bauordnungsrechtlicher Sicht werden bei diesem Vorhaben nach dem aktuellen Stellplatzregeln keine Stellplätze mehr gefordert. Aber aus stadtplanerischer Sicht ist es notwendig, die Stellplätze zentral an der Potsdamer Chaussee anzuordnen. Eine Befahrung der Siedlung im Blockinneren ist auszuschließen. Von den Stellplätzen führen Fußwege zu den einzelnen Gebäuden.

g) Immissionsschutz

Die geplante Längsausrichtung der Gebäude entlang der Potsdamer Chaussee bietet aktiven Schallschutz zugunsten des Blockinnenbereiches. Diese Gebäude selbst sind nicht unerheblichen Lärmbeeinträchtigungen durch die Potsdamer Chaussee ausgesetzt. Ziel war es, diese Gebäude soweit wie möglich von der Potsdamer Chaussee entfernt anzuordnen; mit einem Abstand von ca. 18 m zur Straße ist es gelungen, die Lärmbeeinträchtigung zu mindern. Im Gutachten des Büros „SBU Sachverständige für Bau und Umwelt GmbH“ wurde für die der Straße zugewandten Flächen ein Beurteilungspegel der Schallimmissionen von ca. 65 dB(A) tags in 2- 8 m Höhe errechnet.

Nach der Empfehlung des Umweltamtes ist es sinnvoll, entlang der Potsdamer Chaussee eine Lärmschutzwand zu errichten. Eine solche Wand könnte zusätzlich die Abschirmfunktion in diesem Bereich übernehmen. Die Integration lärmindernder Materialien in die Einfriedung sowie eine entsprechende Gestaltung der Einfriedung sind vorgesehen.

Zum Schutz vor Lärm muss bei den Wohnungen entlang der Potsdamer Chaussee ein Aufenthaltsraum, von Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Potsdamer Chaussee abgewandt angeordnet sein (textliche Festsetzung Nr. 5).

Mit dem großzügig gewählten Abstand zur Potsdamer Chaussee wird dem Anspruch auf verträgliche Wohnruhe Rechnung getragen.

h) Eingriff in Natur und Landschaft

Das Grundstück ist zur Zeit mit Forstpflanzen bestockt, es gilt gemäß § 2 Abs. 1 Landeswaldgesetz (LWaldG) entsprechend der Einschätzung der zuständigen Behörde als Wald. Gemäß § 5 Abs. 2 LWaldG darf Wald nur in eine andere Nutzungsart umgewandelt oder gerodet werden, wenn das für die Berliner Forsten zuständige Mitglied des Senats eine Umwandlungsgenehmigung erteilt. Entsprechend dem Schreiben der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 03. August 2001 wird der Grundstückseigentümerin eine entsprechende Genehmigung erteilt werden, verbunden mit Auflagen gemäß § 5 Abs. 3 LWaldG zur Kompensation der zu entfernenden Forstpflanzen.

Im vorliegenden Bebauungsplan brauchen daher diese Maßnahmen nicht festgesetzt zu werden. Entsprechend dem Grundsatz der Konfliktbewältigung darf der Plangeber bei der Bebauungsplanung von einer umfassenden und abschließenden Konfliktbewältigung auf Bebauungsplanebene Abstand nehmen, soweit der erforderliche Ausgleich auf der Stufe der Planverwirklichung durch nachfolgendes Verwaltungshandeln sichergestellt ist. Das ist vorliegend gegeben.

Durch die Zusage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, die entsprechende Genehmigung mit Auflagen zur Kompensation zu erteilen, ist sichergestellt, dass

diese Genehmigung erteilt und die darin vorgesehenen Auflagen auch erfüllt bzw. notfalls zwangsweise durchgesetzt werden können, so dass Ausgleich für die beseitigten Forstpflanzen gesichert ist.

Die Eingriffsregelung gemäß § 14 NatSchG Bln ist vorliegend entsprechend § 21 Abs. 1 BNatSchG nicht mehr anzuwenden; § 21 BNatSchG setzt voraus, dass gerade aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Es muss sich also um eine erstmals durch diesen Bebauungsplan neu eröffnete Versiegelungsmöglichkeit handeln. Gerade dies ist vorliegend nicht der Fall.

Wie unter Punkt I 2.4 b) dieser Begründung dargestellt, war das Gelände bisher von den Festsetzungen des Bebauungsplanes X-77 erfasst. Dieser Bebauungsplan setzte „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Evangelische Kirche“ fest sowie eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,4. Schon durch diesen festgesetzten Bebauungsplan war also die Möglichkeit der Bebauung dieser Fläche gegeben. Es wird also gerade nicht aufgrund des neuen Bebauungsplanes X-77-1 die Versiegelungsmöglichkeit neu eröffnet, sie war auch schon vorher gegeben. Der Planbegünstigte hat diese Festsetzung nur bislang nicht für sich in Anspruch genommen. Es ist daher nicht aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanes ein Eingriff zu erwarten. Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz sind daher nicht zu entscheiden.

Durch den neuen Bebauungsplan X-77-1 wird die bebaubare Fläche verringert. Es werden demnach durch den neuen Bebauungsplan weniger Grundflächenversiegelungsmöglichkeiten gegeben werden, als es der frühere Plan gestattete.

Damit wird eine größtmögliche Schonung des Vegetationsbestandes erreicht werden. Lediglich eine geringe Fläche von ca. 375 m², die früher als Fläche mit Bindung für Bepflanzung festgesetzt war, wird nunmehr in die Baukörperfestsetzung des Bebauungsplanes X-77-1 einbezogen. Durch die geringere bebaubare Fläche wird diese Fläche jedoch ausgeglichen, es ergibt sich insgesamt ein Mehr an unversiegelter Fläche als bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes X-77.

§ 5 Abs. 2 LWaldG ist darüber hinaus eine spezielle Regelung für die Entfernung von Forstpflanzen und geht daher der allgemeinen Eingriffsregelung des § 14 NatSchG Bln vor.

§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB fordert, dass als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten in Anspruch genommen werden dürfen. Diese Vorschrift ist jedoch nur einschlägig, wenn es sich um eine auch tatsächlich als Wald „genutzte“ Fläche handelt. Es müssten also forstliche Maßnahmen gemäß § 12 LWaldG auf der Fläche durchgeführt worden sein. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Die Fläche besteht nur als Wald, wurde jedoch nicht entsprechend „genutzt“ so dass die Umwidmungssperrklausel vorliegend nicht zu beachten war.

i) Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der zur Zeit geltende Flächennutzungsplan Berlin stellt die Fläche des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche W 4 mit landschaftlicher Prägung und einer Geschossflächenzahl bis 0,4 dar. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

4.2. Ergebnis der Abwägung

4.2.1 Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Auf die Möglichkeit, die Entwurfsunterlagen vom 14. August 2001 in der Zeit vom 03. September 2001 bis einschließlich 02. Oktober 2001 einsehen und hierzu Anregungen vorbringen zu können, wurden die Berliner Bürger durch Bekanntmachung vom 10. Juli 2001 im Amtsblatt für Berlin Nr. 38 vom 27. Juli 2001, Seite 3352, und durch Anzeigen in den Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“ und „Der Tagesspiegel“ hingewiesen.

Der Ort, die Zeit und die Art der Bürgerbeteiligung wurden auch über die Pressestelle des Bezirksamtes sowie durch Aushang im Schaukasten des Fachbereichs Stadtplanung am Rathaus Zehlendorf bekannt gegeben.

Während des o.g. Auslegungszeitraumes haben 7 Bürger persönlich den Bebauungsplan X-77-1 einschließlich der Begründung eingesehen und sich Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung erläutern lassen. Es gab einige telefonischen Anfragen zum Bebauungsplanverfahren X-77-1.

Es wurden zwei schriftliche Stellungnahmen abgegeben.

1. In seinem, an das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf gerichtete Schreiben vom 25. September 2001, beklagt sich ein Bürger, wohnhaft Pfeddersheimer Weg 61, vertreten durch seinen Rechtsanwalt, über die beabsichtigten Ziele des Bebauungsplans X-77-1.

Es wurden folgende Anregungen schriftlich vorgetragen:

- a) Die geplante Bebauung, mit einem Doppelhaus und sieben Mehrfamilienhäusern, ist dreigeschossig. Der Bürger befürchtet, dass sein Grundstück dadurch vom Westen und vom Süden verschattet wird.
- b) Der Mandant hat die obere Etage seines Hauses vermietet. Seine Mieter drohen die Kündigung des Mietvertrages an, sobald das Bauvorhaben genehmigt wird.
- c) Der Grundstückseigentümer hat persönliche Nachteile. Von den Fenstern des Doppelhauses, belegen zum Pfeddersheimer Weg hin, und den Häusern südlich und südwestlich seines Grundstückes ist ein ungehinderter Blick auf den Garten und die Terrasse des Wohnhauses des Grundstückseigentümers möglich. Die Wohnqualität wird erheblich beeinträchtigt.
- d) Es wird über Wohnungsleerstand in Zehlendorf berichtet und festgestellt, dass sich kein Erwerber für geplante Bauvorhaben finden wird.
- e) Die Parklandschaft wird abgeholzt und es entsteht eine dichte Wohnsiedlung. Die Bäume, die nach der Baumfällverordnung geschützt sind, werden vernichtet. Die Kontrollen für Neupflanzungen sind fraglich.
- f) Auf dem Gelände Kirchweg Nr. 6/Ecke Pfeddersheimer Weg befindet sich unter anderem ein Kindergarten. Der erhöhte Verkehr, bedingt durch das Neubauvorhaben, gefährdet auch die Kinder und die Besucher des Kindergartens.

Abwägungsergebnis:

Zu a: Bei allen geplanten Gebäuden handelt es sich um zweigeschossige Gebäude mit Staffelgeschossen, die mit einem Dachraum vergleichbar sind. Der Eindruck der ortstypischen 2-geschossigen Bauweise bleibt erhalten.

Die projektierte Anordnung der einzelnen Baukörper leitet sich aus der heterogenen Baustruktur des westlichen Teils des Gesamtblocks ab. Während der östliche Blockteil durch eine ortstypische Parzellierung, straßenseitige Bebauung und Freihaltung des Innenbereiches geprägt ist, erfährt er weiter nach Westen einen typologischen Bruch, der einerseits durch das vom Pfeddersheimer Weg bis zur Potsdamer Chaussee durchgehende Postgrundstück mit seinem riegelartig in die Tiefe gehenden, dreigeschossigen Flachbaukörper und andererseits durch das Kirchgrundstück mit seinem raumbildenden Gemeindehaus und erheblichem Baumbestand definiert wird.

Damit wurde es notwendig, auf der von der Kirche veräußerten, 6.983 m² großen Teilfläche, eine eigenständige städtebauliche Figur zu entwickeln, die in ihrer Disposition das angrenzende Baudenkmal, den Baumbestand und die Lärmproblematik der Potsdamer Chaussee berücksichtigt.

In Übereinstimmung mit den Forderungen des Landschaftsprogramms und durchgeführter fachlichen Untersuchungen zum Bebauungsplan wurden Festsetzungen zur Bindung für Bepflanzung und zur Erhaltung vorhandener Vegetation getroffen. Die städtebauliche Einordnung (Geschossigkeit, Form der Baukörper, Fläche und Lage) wurde entsprechend des Gebietscharakters und der Möglichkeiten auf dem Grundstück sinnvoll und rücksichtsvoll gestaltet.

Schon im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gab es Bedenken hinsichtlich der Abstände zu den Grundstücken Pfeddersheimer Weg 59 und 61. In dem neuen Bebauungsplan-Entwurf wurde, durch die Verschiebung der Anlage um ca. 2,5 m in Richtung Potsdamer Chaussee, der Abstand zu den benachbarten Grundstücken Pfeddersheimer Weg 59 und 61 vergrößert.

Die Baugrenzen halten jetzt zur westlichen Grundstücksgrenze des Einwenders einen Abstand von 6 m und zu dessen südlicher Grenze einen Abstand von 5,8 m ein. Unter Berücksichtigung des zulässigen Baukörpers werden damit insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB gewahrt. Zugleich wird durch die Stellung der Baukörper den für die Beachtung der Erfordernisse von Belichtung, Belüftung und Besonnung geltenden Maßstäben des Abstandflächenrechts der Berliner Bauordnung Rechnung getragen, da die insoweit gebotenen Abstandflächen eingehalten werden bzw. sogar größer sind, als unbedingt erforderlich. Selbst wenn ein Schatten auf sein Haus fiele, wäre dieser jedenfalls zumutbar, da mit Blick auf die Verhältnisse vor Ort und die genannten Belange kein Anlass besteht, mit den Mitteln der Bauleitplanung weitergehende Schutzansprüche zu gewähren. Dies gilt um so mehr, wenn man zudem berücksichtigt, dass der Einwender selbst immerhin sein eigenes Bauvorhaben unter Inanspruchnahme einer planungsrechtlichen Befreiung vom Maß der baulichen Nutzung verwirklicht hat.

Zu b: Im Zusammenhang mit der Erörterung des Einwandes zu a) wurde dargelegt, dass die geplanten Nutzungsmöglichkeiten auch unter Berücksichtigung der Interessen des Einwenders von diesem hinzunehmen sind. Dies hat zur Folge, dass auch die - im übrigen nicht näher konkretisierten - behaupteten mittelbaren Auswirkungen vom Einwender ggf. hinzunehmen sind. Abgesehen davon, dass das Grundstück des Einwenders noch nicht einmal zum Planungsgebiet gehört, wären etwaige Auswirkungen des Bebauungsplanes auf bestehende Mietverhältnisse im Rahmen der Abwägung hier nicht entscheidungserheblich, da es insoweit nur auf die - vorausgehenden - tatsächlichen und unmittelbaren Auswirkungen der Planung ankommt, zu denen die behaupteten möglichen mietrechtlichen Konsequenzen gerade nicht gehören. Dies ergibt sich schon daraus, dass die Vermietbarkeit gerade auch von zahlreichen sonstigen Faktoren abhängt, die außerhalb der abwägungsrechtlich zu beachtenden Belange liegen.

Zu c: Auch hier macht der Einwender die Verletzung seines Eigentumsrechts geltend. Der Einwender kann nicht fordern, dass Nachbargrundstücke frei von Bebauung bleiben, damit sein Grundstück frei bleibt von Einsichtnahmen Dritter. Bewohner eines Wohngebiets müssen es hinnehmen, dass benachbarte Grundstücke bebaut werden können. Es ist zumutbar, durch Anpflanzungen o.ä. sein Eigentum vor fremden Blicken zu schützen. Im übrigen wird auf die Argumente zu a) verwiesen.

Diese Anregung kann nicht berücksichtigt werden.

Zu d: Dieses ist nur eine Vermutung. Der Wohnungsmarkt wird nach Angebot und Nachfrage reguliert und ändert sich von Zeit zu Zeit. Ob sich ein Erwerber für das geplante Bauvorhaben findet oder nicht, liegt im Kompetenzbereich des Investors

und nicht der Planungsbehörde. Nur der Investor allein kann die Entscheidung treffen, ob sich das Bauvorhaben für ihn rechnet oder nicht.

Diese Anregung kann nicht berücksichtigt werden.

Zu e: Durch den neuen Bebauungsplan X-77-1 wird die bebaubare Fläche verringert. Es sollen demnach durch den neuen Bebauungsplan weniger Grundflächenversiegelungsmöglichkeiten gegeben werden, als es der frühere und bis jetzt geltende Bebauungsplan X-77 gestattet. Damit soll eine größtmögliche Schonung des Vegetationsbestandes erreicht werden. Lediglich eine geringe Fläche von ca. 375 m², die früher als Fläche mit Bindung für Bepflanzung festgesetzt war, wird nunmehr in die Baukörperausweisung des Bebauungsplanes X-77-1 einbezogen. Durch die geringere bebaubare Fläche wird diese Fläche jedoch ausgeglichen. Es ergibt sich ein ca. 692 m² größerer Anteil von unversiegelter Fläche als bei den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes X-77.

In Übereinstimmung mit den Forderungen des Landschaftsprogramms und durchgeführten fachlichen Untersuchungen zum Bebauungsplan sollen Festsetzungen zu Bindungen für Bepflanzungen und zur Erhaltung vorhandener Vegetation getroffen werden. Es ist geplant, für den Bereich, der über einen qualitativ hochwertigen Pflanzenbestand verfügt, Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festzusetzen. Innerhalb dieser Fläche soll daher die Bepflanzung in der Weise erhalten bzw. ersetzt werden, dass der Eindruck eines Waldsiedlungsgebietes erhalten bleibt.

Zu f: Das Neubauvorhaben mit maximal 12 neu hinzuziehenden Familien entwickelt keine Größenordnung, die eine Verkehrsgefährdung der Kinder des angrenzenden Kindergartens belegen könnte. Diese Annahme ist auch abwegig, weil die Gebäude überwiegend nicht vom Pfeddersheimer Weg erschlossen werden, sondern nur von der Potsdamer Chaussee ihre Parkplatzzufahrt haben. Lediglich 1 Haus ist über den Pfeddersheimer Weg erschlossen.

2. Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. gab im Schreiben vom 24.9.01 folgende Bedenken zum Bebauungsplan-Entwurf X-77-1:

Aus Sicht des Naturschutzes handelt es sich bei dem Grundstück um einen ökologisch intakten waldähnlichen Eichen- und Kiefernbestand, der wie ein Wald geschützt und nicht wie übliches Bauland behandelt werden sollte. Deswegen soll jegliche Bebauung vollständig abgelehnt werden.

Außerdem:

- a) Der ökologisch wertvolle Baumbestand kompensiert die für die Gesundheit schädlichen Auswirkungen, die von der Potsdamer Chaussee und von der nahegelegenen Autobahn ausgehen.
- b) Vor dem Hintergrund der immer dichter werdenden Bebauung im Umland und in Berlin ist zum Wohl der Bevölkerung und der zukünftigen Generationen jedes waldähnliche Grundstück zu bewahren und zu entwickeln.
- c) In der Schopenhauer Strasse ist ein waldähnliches Grundstück zur Bebauung freigegeben und die Bäume in den Baufenstern wurden entfernt. Die Bautätigkeit ruht zur Zeit. Dieses und der Wohnungsleerstand auf weiteren Neubaugrundstücken z.B. Roon- und Glockenstrasse zeigen, dass der dringende Bedarf zur Wohnraumbeschaffung nicht besteht.

Die Lage direkt an der Potsdamer Chaussee und nahe der Autobahn ist für einen Wald besser geeignet als für die angestrebte höhere Wohnqualität.

Eine Bebauung mit wahrscheinlich nur schwer oder weit unter Wert zu vermittelnden Wohnungen wiegt den Verlust eines Kiefernbestandes nicht auf.

Abwägungsergebnis:

Zu a) und b): Das Grundstück ist zur Zeit mit Forstpflanzen bestockt, es gilt gemäß § 2 Abs. 1 LWaldG entsprechend der Einschätzung der zuständigen

Behörde als Wald. Gemäß § 5 Abs. 2 LWaldG darf Wald nur in eine andere Nutzungsart umgewandelt oder gerodet werden, wenn das für die Berliner Forsten zuständige Mitglied des Senats eine Umwandlungsgenehmigung erteilt. Die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat mit Schreiben vom 03. August 2001 zugesichert, den vorliegenden Antrag der Grundstückseigentümerin auf Umwandlung von Wald- in Baufläche durch eine entsprechende Genehmigung verbunden mit Auflagen gem. § 5 Abs. 3 LWaldG zur Kompensation der zu entfernenden Forstpflanzen zu erteilen. Die Auflagen werden in Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt vor Erteilung der Baugenehmigung abgestimmt und festgelegt.

§ 5 Abs. 2 LWaldG ist darüber hinaus eine spezielle Regelung für die Entfernung von Forstpflanzen und geht daher der allgemeinen Eingriffsregelung des § 14 NatSchG Bln vor.

(Siehe auch dazu Punkt 4.1 h)

Zu c: Das Scheitern von anderen Bauprojekten aus finanziellen oder anderen Gründen bedeutet nicht, dass das geplante Bauvorhaben „Pfeddersheimer Weg“ verhindert werden kann. Bereits heute ist die Fläche durch das geltende Recht als Bauland ausgewiesen.

Diese Anregung kann nicht berücksichtigt werden.

Ergebnis des Auswertung:

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 2 BauGB hat im Bebauungsplanverfahren X-77-1 keine Veränderungen an dem aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelten Planungskonzept erbracht.

4.2.2 Stellungnahmen im Rahmen der TöB gemäß § 4 BauGB

Der vorangegangene Verfahrensschritt der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB hat zu folgendem Ergebnis geführt:

Achtzehn Träger öffentlicher Belange äußerten in ihren Stellungnahmen keine Bedenken zu dem Bebauungsplanverfahren.

1. Berliner Wasserbetriebe (Schreiben vom 5. Oktober 2000)

Stellungnahme: Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen.

Das anfallende Regenwasser ist gemäß Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zur Versickerung zu bringen.

Beim Anschluss von neu versiegelten Flächen an die vorhandene Regenwasserkanalisation ist mit massiven Einleiteinschränkungen zu rechnen. Darüber hinaus bestehen keine Bedenken.

Auswertung:

Das Gebot der Regenwasserversickerung ist bereits in § 40 BauO Bln für Gebiete der offenen Bauweise vorgegeben.

Ein vernünftiger Umgang mit den unbebauten Flächen wird durch Pflanzungsbindungen und im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

2. Die Senatverwaltung für Stadtentwicklung hat im Schreiben vom 21. September 2000 folgende Informationen gegeben:

Der geplanten Bebauung mit 8 Doppelhäusern wird zugestimmt, wenn die nachfolgenden Auflagen berücksichtigt werden:

- Grundwasserschutz:

a) Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Beelitzhof in der weiteren Schutzzone III, die Ver- und Gebote der Wasserschutzgebietsverordnung Beelitzhof vom 13. November 1987 sind zu berücksichtigen.

b) Das auf den Dachflächen und anderen wasserundurchlässig befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist oberirdisch breitflächig über die Vegetationsfläche zu versickern. Unterirdische Versickerungsanlagen sind unzulässig.

c) Die geplanten zentralen Kfz-Stellflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

Auswertung:

zu a): Die Ver- und Gebote der Wasserschutzgebietsverordnung Beelitzhof vom 13. November 1987 werden bei der Genehmigung des Bauvorhabens berücksichtigt.

zu b): Diese Regelung ist im Bebauungsplan nicht festsetzbar. Sie macht vielmehr deutlich, dass es um Rechtspflichten im Interesse der Wasserwirtschaft geht; diese Pflichten dienen nicht den städtebaulichen Zielen und können auch deshalb nicht Inhalt eines Bebauungsplanes sein.

Nach der Erklärung der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr (heute Senatsverwaltung für Stadtentwicklung) ist das „Gemeinsame Rundschreiben zur Art der Versiegelung von Verkehrs- und Parkplatzflächen und zur Ableitung und Versickerung von Regenwasser außerhalb von Wasserschutzgebieten und in der Schutzzone III“ vom 26. November 1993 obsolet (Schreiben II D 2-6150/3/2 vom 28. Februar 1997 zur Problematik „Regelung von Niederschlagswasser-Versickerung in Bebauungsplänen“).

zu c): Wird in der textlichen Festsetzung Nr. 3 berücksichtigt.

- Altlasten:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind derzeit keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

3. BWA (Schreiben vom 12. Juli 2000)

Stellungnahme:

a) Es bestehen Bedenken, dass sich die Abstandsflächen in Teilbereichen untereinander überdecken werden.

Die nachbarschützenden Belange müssen besonders geprüft werden.

b) Prüfung der Begründung hinsichtlich Vorgabe der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

c) Prüfung der Begründung hinsichtlich des Begriffes „Doppelhaus“.

d) Keine Notwendigkeit zur Sicherung einer Fläche für PKW-Stellplätze.

e) Abstandproblematik, wenn später eine reale Teilung durchgeführt wird.

Auswertung:

zu a): Dem Hinweis wird gefolgt; der Abstand von angrenzenden Baufenstern zu den benachbarten Grundstücken Pfeddersheimer Weg 59 und 61 wurde im Bebauungsplan-Entwurf vergrößert.

zu b): Wird in der Begründung entsprechend korrigiert.

zu c): Dem Hinweis wurde entsprochen. Durch die Änderung von Baugrenzen und Baulinien am Pfeddersheimer Weg ist der Begriff „doppeltes Doppelhaus“ zutreffender geworden. Das Erscheinungsbild hat sich durch eine deutliche Zäsur zwischen jeweils 2 Hauseinheiten vom Reihenhaus mit 4 Einheiten zu zwei nur im Erdgeschoss verbundenen Doppelhäusern entwickelt.

zu d):Die Erschließung für vier Doppelhäuser mit 8 Wohneinheiten und zwei langgestreckten Doppelhäusern mit 4 Wohneinheiten erfolgt von der Potsdamer Chaussee aus. Es ist jedoch nicht möglich, mit dem PKW zu den 12 Wohneinheiten zu gelangen. Aus stadtplanerischer Sicht ist es nach wie vor notwendig, die Stellplätze zentral an der Potsdamer Chaussee anzuordnen. Ein Befahren der Siedlung im Blockinneren ist auszuschließen. Von den Stellplätzen führen Fußwege zu den einzelnen Gebäuden.

zu e):Der städtebauliche Entwurf sieht eine Doppelhausbebauung vor. Um eine spätere Parzellierung in diesem Sinne zu ermöglichen, soll die Festsetzung von Baulinien innerhalb der Baukörperausweisung vorgenommen werden.

4. Naturschutz- und Grünflächenamt (Schreiben vom 04. Oktober 2000)

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan-Entwurf bedeutet einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 Berliner Naturschutzgesetz.

Der ausgeprägte waldartige Baumbestand, der das gesamte Grundstück gegenwärtig dominiert, kann bei Realisierung der Zielsetzungen des Bebauungsplanes nicht erhalten bleiben. Der entstehende Gehölzverlust muss kompensiert werden, so dass ein Ausgleich im naturschutzgesetzlichen Sinne ermöglicht wird.

Es muss in der Begründung dargelegt werden, dass der Bebauungsplan die städtebaulichen Voraussetzungen für einen Eingriff im Sinne des Berliner Naturschutzgesetzes schafft und notwendige kompensatorische Ersatzleistungen durchgeführt werden.

Es sollen die Bemessung und Bewertung der geschützten Gehölze gemäß den Maßgaben der Berliner Baumschutzverordnung durchgeführt werden, die im Zuge der Realisierung der projektierten baulichen Maßnahmen nicht erhalten werden können. Der Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird danach festgelegt.

Es sollen auch konkrete kompensatorische Ersatzpflanzungen von Gehölzen auf öffentlichen Flächen im Nahbereich des Eingriffsortes (Ortsteil Nikolassee) vorgenommen werden.

Auswertung:

Die Belange von Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan-Entwurf X-77-1 berücksichtigt.

Die baulichen Verdichtungen werden auch durch eine große Anzahl anzupflanzender Bäume kompensiert. Bei Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen sind somit keine negativen Auswirkungen zu befürchten.

Die Eingriffregelung (§ 14 NatSchG Bln) ist vorliegend nicht direkt anzuwenden, da das LwaldG als spezielleres Gesetz hier gilt.

Ergebnis der Auswertung

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, hat im Bebauungsplan-Verfahren X-77-1 insgesamt keine wesentlichen Veränderungen an dem aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelten Planungskonzept erbracht.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

I. Belange des Allgemeinwohls

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

Der Gebietscharakter wird gewahrt und der Bereich vor unkontrollierter Umstrukturierung stabilisiert. Es wird auch den individuellen Wohnwünschen nach Einzelhausbebauung Rechnung getragen. Durch die Grün- und Freiflächen und die differenzierten Wohn- und Bauformen ergibt sich hier im wesentlichen ein ungestörtes Wohnumfeld.

Mit der Realisierung des Bauvorhabens entstehen hochwertige Wohnmöglichkeiten in einem attraktiven Wohnumfeld. Das Bauvorhaben dient der Wohnraumversorgung innerhalb Berlins.

Die geplante Stellung der Baukörper trägt dazu bei, dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

2. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Es wurden bisher keine Maßnahmen zur Sicherung der Planung notwendig.

3. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Durch die geplanten Bebauungsplanfestsetzungen ist bei deren Verwirklichung nicht zu erwarten, dass sich diese negativ auf die persönlichen Lebensumstände, der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Bevölkerung, auswirkt. Die Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wirken sich in der Innen- als auch Außenwirkung nicht negativ auf den Geltungsbereich bzw. auf die nähere Umgebung aus. Es entsteht hier eine behutsame bauliche Weiterentwicklung, die Rücksicht auf die vorhandenen Gegebenheiten nimmt und diese in die Planungsüberlegungen mit einbezieht, auch unter Berücksichtigung des Grün- und Freiflächenaspektes. Unmittelbar und mittelbar beeinträchtigende Auswirkungen auf die Umwelt sind gegenüber der bis jetzt geltenden planungsrechtlichen Möglichkeiten nicht vorzusetzen. Es ist trotz Erhöhung der Versiegelung nicht mit einer Verschlechterung der ökologischen Situation zu rechnen.

5. Haushaltmäßige Auswirkungen

Es werden keine Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen, die unmittelbare Ausgaben Berlins zu Folge haben. Die Errichtung eines Kinderspielplatzes in der Wohnanlage erfolgt durch den Bauträger.

IV. Verfahren

Über die Absicht, das Bebauungsplanverfahren X-77-1 einzuleiten, sind gemäß § 5 AG BauGB die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und die Gemeinsame Planungsbehörde Berlin-Brandenburg, zeitgleich mit Schreiben vom 5. Januar 2000 informiert worden.

Der Beschluss des Bezirksamtes Zehlendorf von Berlin vom 28. März 2000 über die Aufstellung des Bebauungsplanes -Vorlage Nr. 50/13/2000- wurde gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 AG BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 12. Mai 2000 auf Seite 1656 bekannt gemacht.

Die Bezirksverordnetenversammlung Zehlendorf von Berlin wurde mit der Drucksache Nr. 170/XIV (Vorlage zur Kenntnisnahme) vom 17. Mai 2000 über die Verfahrenseinleitung informiert.

Die Entscheidung über Art und Weise, räumliche Bereich und Frist der „frühzeitige“ Bürgerbeteiligung hat das Bezirksamt gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches und

§ 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches in Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung getroffen.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 29. Mai bis einschließlich 30. Juni 2000 statt.

Das Ergebnis der Äußerungen und Erörterungen ist berücksichtigt worden

Mit Schreiben vom 04. September 2000 wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 BauGB), aufgefordert, zu dem Bebauungsplan-Entwurf X-77-1 im Rahmen ihrer jeweiligen Zuständigkeit Stellung zu nehmen. Das Ergebnis der Trägerbeteiligung ist in die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes eingegangen.

Der Ausschuss für Stadtplanung, Naturschutz und Landschaftspflege hat das Abwägungsergebnis am 27. Februar 2001 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die öffentliche Auslegung des B-Planes wurde nach der Bekanntgabe im Amtsblatt von Berlin Nr. 38 vom 27. Juli 2001 auf Seite 3352 in der Zeit vom 03. September 2001 bis einschließlich 02. Oktober 2001 durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben Stapl 53 vom 17. Juli 2001 von der Auslegung unterrichtet.

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin hat nach Abwägung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung vom 4. Juni 2002 den Entwurf des B-Planes X-77-1 gemäß § 6 Abs. 3 AG BauGB beschlossen (Beschluss Nr. 67/2002) und ihn zusammen mit dem Entwurf der 'Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans X-77-1 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee' der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG vorgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Steglitz-Zehlendorf hat mit Beschluss Nr. 123 vom 19. Juni 2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes X-77-1 zugestimmt und ihn insoweit gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Nr. 4 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der zuständigen Senatsverwaltung (SenStadt Abt. I D Wn -) mit Schreiben vom 10. September 2002 angezeigt.

Nach rechtlicher Prüfung des Bebauungsplans X-77-1 wurde mit Schreiben SenStadt I D 2 vom 12. November 2002 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan durch das Bezirksamt festgesetzt werden kann.

Im Interesse der Rechtssicherheit wurde gebeten, noch einige Klarstellungen und Korrekturen im Plan und in der Begründung vorzunehmen. Die Berichtigungen und Klarstellungen sind als notwendig anzusehen, erfordern jedoch – da es nur redaktionelle Berichtigungen sind – kein Änderungsverfahren gemäß § 3 Abs. 3 BauGB oder einen erneuten BVV-Beschluss.

Es wurden folgende Korrekturen vorgenommen:

1. Der Titel des Bebauungsplans wurde geändert.
2. Der Verlauf der Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung innerhalb des gesamten Geltungsbereichs (die fehlende Punkte für eine geschlossene Umrandung auf dem Plan) wurden ergänzt.
3. Die textliche Festsetzung Nr. 3 wurde ergänzt. „....Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege, Zufahrten und die nach textliche Festsetzung Nr. 2 zulässigen Stellplätze...“
4. Die textliche Festsetzung Nr. 5 wurde gestrichen, da mit der Einführung der DIN 4109 als technische Bestimmung (Änderung der Bauordnung für Berlin ab 1.

November 1997) und der Berliner Lärmkarte ein städtebauliches Erfordernis für diese textliche Festsetzung entfällt (Doppelregelung)

5. Der Doppelhausbegriff wurde in der Begründung nicht mehr verwendet. In diesem Zusammenhang wird auch der Anregung der Bauaufsicht aus der Trägerbeteiligung gefolgt, sich von dem Doppelhausbegriff zu lösen, da er nicht eine Teilung vorwegnehmend im Bebauungsplanfestsetzbar ist. Die Baulinie ist dazu nicht geeignet.

Die Baulinien in der Baukörperausweisung wurden deshalb gestrichen und die Ausweisung der zulässigen Geschossflächen sowie die Vermessung dementsprechend angepasst.

V. Rechtsgrundlagen

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

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578).

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

Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) in der Fassung vom 28. Februar 2001 (GVBl. S.61) zuletzt geändert durch Art. I des G vom 27. September 2001 (GVBl. S.521)

Berlin, den 2003
Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf

St ä g l i n
Bezirksstadtrat

L a p p e
Fachbereichsleiterin

109C

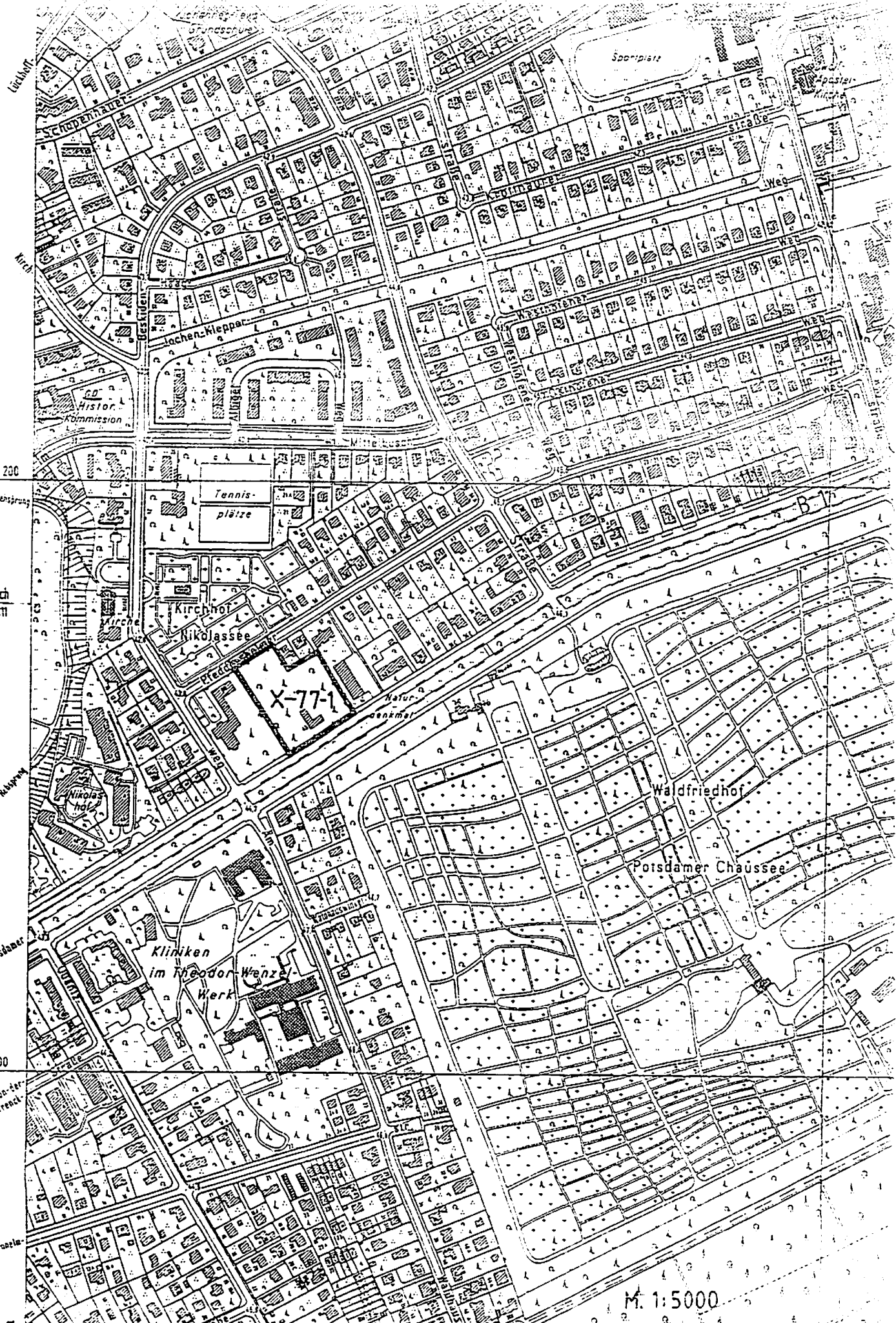
11 200

hoch
5em

10 600

von der
Trenck

Straße



M. 1:5000