



Vorlage zur Kenntnisnahme vom / der Bezirksamt	Drs. Nr: 1673/II Status: öffentlich Datum: 12.08.2005 Verfasser:		
Bebauungsplan X-190 (Wohnungsbau am Hüttenweg)			
<u>Beratungsfolge:</u>			
<u>Datum</u>	<u>Ausschuss</u>	<u>Sitzung</u>	<u>Erledigungsart</u>
21.09.2005	BVV	38.	Kenntnis genommen

1. Gegenstand der Vorlage: **Bebauungsplan X-190**
[Wohnungsbau am Hüttenweg]
2. Berichterstatter: **Bezirksstadtrat Stäglin**

Die Bezirksverordnetenversammlung wird gebeten von Nachstehenden Kenntnis zu nehmen.

Das Bezirksamt hat in seiner heutigen Sitzung die Festsetzung des Bebauungsplans X-190 vom 26.07.2004 gemäß § 6 Abs. 5 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in Verbindung mit § 36 Abs. 2 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) als Rechtsverordnung beschlossen.

Auf die beigelegte Rechtsverordnung einschließlich Begründung wird verwiesen.

Weber
Bezirksbürgermeister

Stäglin
Bezirksstadtrat

Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplans X-190
im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Dahlem

Vom 9. August 2005

Auf Grund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824) in Verbindung mit § 6 Abs. 5 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 18. Dezember 2004 (GVBl. S. 524) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan X - 190 vom 26. Juli 2004 für das Grundstück Am Petersberg 2 / 30 und das Flurstück 7 des Grundstücks Hüttenweg 53, 55 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Dahlem wird festgesetzt.

§ 2

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

§ 3

Auf die Vorschriften über

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

wird hingewiesen.

§ 4

- (1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss
1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Abs.1 Satz 1 Nr.1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,

2. eine nach § 214 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

in den Fällen der Nummer 1 bis 3 innerhalb von zwei Jahren, in den Fällen der Nummer 4 innerhalb eines Jahres seit Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs 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 9. August 2005

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

W e b e r
Bezirksbürgermeister

S t ä g l i n
Bezirksstadtrat

V **Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches zum Bebauungsplan (B-Plan)X-190**

für das Grundstück Am Petersberg 2 / 30 und das Flurstück 7 des Grundstücks Hüthenweg 53, 55 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Dahlem.



I.	PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.	Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit	4
2.	Plangebiet	4
2.1	Lagebeschreibung, Bestand, Ausgangssituation	4
2.2	Erschließung.....	5
2.3	Eigentumsverhältnisse	5
2.4	Planerische Ausgangssituation	5
	a.) Vorbereitende Bauleitplanung	
	- Flächennutzungsplan (FNP)	5
	b.) Verbindliche Bauleitplanung	
	- Baunutzungsplan (BNP)	5
2.5	Altlasten/Boden	5
2.6	Soziale Infrastruktur.....	6
2.7	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).....	7
II.	PLANINHALT	7
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	7
2.	Intention des Plans	8
2.1	Zielvorstellungen	8
3.	Wesentlicher Planinhalt	8
4.	Begründung einzelner Festsetzungen, Abwägung	8
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	8
4.2	Bauweise überbaubare Grundstücksflächen.....	8
4.3	Ausschuss unverträglicher Nutzungen.....	9
4.4	Verkehrsflächen.....	9
4.5	Fläche für den Wald.....	9
4.6	Grünfestsetzungen.....	9
4.7	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	10
4.8	Zusammenfassung der wesentlichen Belange.....	10
4.9	Ergebnis der Abwägung.....	13
	a) Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	13
	b) Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen.....	15
III.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	16
1.	Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse	16
2.	Soziale Auswirkungen	16
3.	Auswirkungen auf die Umwelt	17
4.	Haushaltmäßige Auswirkungen	17
VERFAHREN	18
	Senatsinformation.....	18
	Einleitungsbeschluss Bezirksamt und Bekanntmachung Amtsblatt	18
	Frühzeitige Bürgerbeteiligung.....	18
	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	18

Erteilung der Planreifeerklärung gemäß § 33 Abs. 2 BauGB.....	18
öffentliche Auslegung	19
Zustimmung der BVV.....	19
V. RECHTSGRUNDLAGEN	20
ANLAGEN	21
1. Textliche Festsetzungen	21
2. Hinweise	21
3. Pflanzliste	22

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes der Bundesregierung vom 29. 6. 1995 für die nach Berlin umziehenden Parlamentarier und Bediensteten wurde unter anderem ein Wohnungsbaustandort auf dem Gelände der ehemaligen „Turner-Kaserne“ Am Petersberg 2/30 (ehemals Hüttenweg 51) in Berlin-Dahlem entwickelt.

Wesentliche städtebauliche Zielsetzung ist die Umnutzung der ehemals von den amerikanischen Streitkräften als Panzerwaschanlage, Diesel- und Benzintankstelle genutzten Fläche zu einem reinen Wohngebiet.

Die bezirklichen Planungsziele decken sich mit den stadtentwicklungspolitischen Zielen Berlins. Der Baunutzungsplan vom 28.12.1960 weist das Gelände als Waldgebiet aus und wurde für diesen Bereich rechtsverbindlich übergeleitet. Eine Bebauung ist danach nicht zulässig. Der Flächennutzungsplan 1994 stellt als vorbereitender Bauleitplan das Gelände jedoch als „Wohnbaufläche W 3 mit landschaftlicher Prägung“ dar. Die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens ist daher zwingend geboten, um für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes das erforderliche Bauplanungsrecht zu schaffen.

2. Plangebiet

2.1 Lagebeschreibung, Bestand, Ausgangssituation

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, im Westen des Ortsteils Dahlem. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordosten durch den Hüttenweg
- Im Norden durch einen Weg, der in seiner Verlängerung nach Westen, zum ehemaligen Munitionsdepot führt
- Im Südwesten von Wald
- Im Südosten durch einen vom Hüttenweg abgehenden Waldweg, der in Richtung Schule führt

- Im Südwesten sowie im Norden ist die Geltungsbereichsgrenze gleichzeitig die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet

Das ca. 2,16 ha große Gebiet war durch eine rein militärische Nutzung der amerikanischen Streitkräfte geprägt. Das Gelände diente zur Unterbringung und Versorgung von Panzern. Die dafür notwendigen Garagen, eine Panzerwaschanlage und eine Tankstelle wurden nicht mehr benötigt. Auf dem Grundstück befand sich außerdem ein dreigeschossiges Unterkunftsgebäude. Alle Baulichkeiten, einschließlich der umlaufenden Zaunanlage, wurden beseitigt. Nach dem Abzug der Alliierten Ende 1994 wurde die Fläche dem öffentlichen Vermögen eingegliedert.

Das ehemalige Kasernengelände liegt in unmittelbarer Nähe von den ehemaligen amerikanischen Wohnanlagen am Hüttenweg, die zu den größten der amerikanischen Streitkräfte in Berlin zählten. Stadtstrukturell muss das Gebiet jedoch schon dem Berliner Grunewald zugeordnet werden.

Der nähere Verflechtungsraum bestimmt sich durch die unmittelbare Nachbarschaft zu den Flächen des Landschaftsschutzgebietes Forst Grunewald¹ mit der Revierförsterei Dachsberg und zum Waldfriedhof Dahlem.

Der weitere Verflechtungsraum des Plangebiets ist zum einen durch Wohnnutzung geprägt, bei der es sich um Nachkriegsbebauung der 50er bis 70er Jahre handelt. Vorherrschend sind Zeilenbauten in drei- bis viergeschossiger Bauweise, die über ausgedehnte Freiräume verfügen. Des weiteren erhält das Gebiet seine Prägung durch großflächige Sporteinrichtungen (Hallen), die ein- bis dreigeschossig sind. Südlich des Geltungsbereiches und westlich des Waldfriedhofes liegt die Wilma-Rudolph-Gesamtschule.

In ökologischer Hinsicht verfügt der Geltungsbereich nur über wenig Bestand. Der weitaus überwiegende Teil bestand aus bodenversiegelnden und hochbelastbaren betonierte Flächen ohne Baum- oder Gehölzbestand. Lediglich entlang der nicht straßenseitigen Grundstücksgrenzen befinden sich Bäume und Sträucher, die von ökologischer Bedeutung sind. Hierbei handelt es sich um naturnahe Gehölzflächen, wie sie für Waldsäume charakteristisch sind.

2.2 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den Hüttenweg, der auch weiterhin die Erschließungsfunktionen für den Geltungsbereich wahrnimmt. Der Hüttenweg ist nach der Verkehrsentwicklungsplanung Region Berlin eine "zwischenkommunale Straßenverbindung" und nach § 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB eine Sammelstraße.

Eine Anbindung an das Netz des ÖPNV besteht mit dem U-Bhf. Oskar-Helene-Heim (Linie 1), der sich in ca. 1,1 km Entfernung zum Geltungsbereich befindet.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Am Petersberg 2/30 befindet sich überwiegend im Eigentum der GEHAG und teilweise im Wohnungseigentum. Das Flurstück 7 des Grundstücks Hüttenweg 53, 55 ist im Eigentum des Landes Berlin.

2.4 Planerische Ausgangssituation

a) vorbereitende Bauleitplanung

-Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (Abl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (Abl. S.1595) wird das Gebiet des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche W 3 mit landschaftlicher Prägung dargestellt (Geschossflächenzahl bis 0,8).

1

Verordnung vom 12. 6. 1963 (GVBl. S. 675)

b) verbindliche Bauleitplanung (BNP)

- Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan von 1958/60 in Verbindung mit den planungsrechtlichen Regelungen der Bauordnung für Berlin von 1958 weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Waldgebiet aus.

Der Baunutzungsplan ist mit seinen Waldgebieten rechtskräftig übergeleitet worden. Das geplante Vorhaben wäre demnach unzulässig.

2.5 Altlasten/Boden

Das Gelände hat eine flache Reliefausbildung mit rund einem Meter Höhenunterschied. Es befindet sich auf der pleistozänen Hochfläche des Teltow, dessen Schichten hier aus dem oberen Sand, einer Geschiebemergelbank, die örtlich ausgewaschen ist, und den tiefgründigen unteren Sanden der letzten Weichseleiszeit bestehen.

Der Flurabstand des Grundwassers liegt bei über 10 m, d.h. die Verschmutzungsempfindlichkeit ist als mittelgroß einzuschätzen. Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Die Abfrage nach Einträgen im Altlastenkataster des Landes Berlin wurde im Zusammenhang mit der Planungsanzeige durchgeführt. Die damals zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie hat keine Bedenken gegen die bestehende Planungsabsicht erhoben, weist aber darauf hin, dass sich die Altlastenverdachtsfläche Nr. 5015 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet. Aufgrund militärischer Nutzung bestehen Bodenverunreinigungen.

Sachstand:

Das Grundstück wurde vom Büro Dr. Scheutwinkel untersucht. Es wurden Kontaminationen mit Mineralölkohlenwasserstoffen bis zu 11000 mg/kg Boden im Bereich der Tankstelle und der Panzerhalle gefunden. Außerdem wurden bis zu 456 mg monoaromatische Kohlenwasserstoffe pro kg Boden festgestellt. Von der zuständigen Senatsverwaltung wurde eine Sanierung der Tankstelle bis in 6 m Tiefe und der Panzerwaschanlage bis in 10 m Tiefe vorgeschlagen.

Das Umweltamt Steglitz-Zehlendorf stellt hierzu fest:

Nach Abräumung des Militärstandortes wurde das gesamte Grundstück vor der Bebauung bis 6/1998 flächendeckend saniert. Dazu wurde der Bodenaushub in dem Bereich der Dieseltankstelle bis in 6m Tiefe, in dem Bereich der Benzintankstelle bis in 12 m Tiefe und am Schlammfang bis in 10 m Tiefe durchgeführt. Somit ist die gesamte Fläche vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlast befreit. Da eine Löschung aus dem auf Bezirksebene geführten Bodenbelastungskataster (BKK) grundsätzlich auch nach einer Sanierung rechtlich nicht möglich ist, wird das Grundstück weiterhin unter der Nr. BBK Nr. 9882 geführt.

2.6 Soziale Infrastruktur

Der Geltungsbereich liegt im Einzugsbereich der in ca. 1,5 km Entfernung bestehenden Erich-Kästner-Grundschule (Bachstelzenweg). In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches (Hüttenweg) befindet sich die ehemalige

amerikanische Schule, die durch eine dreizügige Europaschule sowie eine Sonderschule genutzt wird. Sportanlagen bestehen in der Marshallstraße und am Hüttenweg. Die sechszügige Wilma-Rudolph-Gesamtschule mit dreizügiger gymnasialer Oberstufe liegt in der Straße Am Hegewinkel, in fußläufiger Entfernung zum Geltungsbereich. Der Schulstandort verfügt über Erweiterungsmöglichkeiten.

Die Wohnsiedlung liegt außerhalb aller Versorgungseinheiten des Spielplatzplanes Zehlendorf, jedoch unmittelbar nördlich angrenzend an die Versorgungseinheit 8 A. Von den südlich der Straßen Am Hegewinkel und Am Waldfriedhof gelegenen Wohnungen in der Versorgungseinheit 8A ist diese Wohnsiedlung durch die Areale des Waldfriedhofes Dahlem und der 2. Wilma-Rudolph-Gesamtschule Zehlendorf, einschließlich des dazugehörigen Sportplatzes, räumlich getrennt. Der Spielplatzplan Zehlendorf beschreibt die Versorgungssituation und die vorhandenen Spielplatzstandorte. Bedingt durch die ursprüngliche und ausschließliche Nutzung des Siedlungsgebietes durch Angehörige der amerikanischen Streitkräfte erfolgte faktisch keine Unterscheidung zwischen öffentlichen und privaten Spielplätzen. Es wurden alle vorhandenen Spielflächen in die Bestandsaufnahme mit einbezogen. Sie werden als qualitativvoller und charakteristischer Bestandteil des gesamten Siedlungsgebietes gewertet, weil sie sehr großzügig angelegt und zum überwiegenden Teil sehr gut ausgestattet sind. Der Versorgungsgrad wird mit ca. 9 m² Nettospielfläche je Einwohner als überdurchschnittlich bezeichnet.

Für die Spielplatzversorgung der Kleinkinder genügen die in ausreichender Zahl und Größe vorgesehenen privaten Spielplätze auf dem Grundstück.

In der Versorgungseinheit 8 A in der Marshallstraße befindet sich seit dem 09.07.1999 eine Jugendfreizeiteinrichtung. Hier wurde für alle Altersgruppen, aber insbesondere für ältere Kinder und Jugendliche, ein landschaftlich gestalteter öffentlicher Spielplatz mit vorzugsweise sportlich-spielerischen Angeboten angelegt.

Eine Kindertagesstätte liegt in fußläufiger Entfernung in der Flanaganstraße (216 Plätze). Die Kapazitäten dieser Einrichtung sind nicht ausreichend für diesen Bereich. Um den Gesamtbereich zu versorgen, ist in der Nachbarschaft (ca. 600 m entfernt), im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes X-191, eine Kindertagesstätte mit ca. 97 Plätzen planerisch vorbereitet. Die Kindertagesstätte wurde im Sommer 2004 eröffnet.

Zukünftig ggf. erforderliche Bedarfsdeckungsanpassungen, die sich auch aus den weiteren Entwicklungen der gesamten näheren Umgebung ableiten, sind im Rahmen übergeordneter Planungen zu berücksichtigen.

2.7 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Der Bebauungsplan ist am 10.12.1996 eingeleitet worden. Das Verfahren wird gemäß § 233 BauGB nach altem Recht weitergeführt. Im vorliegenden Fall ergibt sich somit keine UVP-Pflicht.

II. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die von amerikanischen Streitkräften militärisch genutzte Fläche stand aufgrund des Truppenabzugs zur Disposition. Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung ist 1995/96 ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt worden. Der Siegerentwurf von Prof. Brenner und der Landschaftsarchitektin Kiefer war in

überarbeiteter Form bindende Vorgabe für das 1997 von dem damaligen Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau ausgelobte Investorenauswahlverfahren. Die von der Auswahlkommission am 15. Mai 1997 getroffene Entscheidung, den Entwurf Brenner/ Kiefer durch die GEHAG realisieren zu lassen, bildet die städtebauliche Grundlage der Inhalte des Bebauungsplans.

Das Preisgericht des dem Investorenauswahlverfahren vorgeschalteten Wettbewerbs beurteilte den Entwurf wie folgt:

“Der Entwurf besticht durch seine konsequente Einfügung der Bebauung in die Waldstruktur. Damit trägt er der Besonderheit des im bewaldeten Außenbereich liegenden Geländes Rechnung. Die Einzelhäuser nehmen ortstypisch die Tradition der Zehlendorfer Villenviertel auf. Die Gleichförmigkeit wird durchbrochen, indem die Gebäude auf Lücke gesetzt werden und so der Charakter einer bebauten Waldlichtung entsteht. Der Außenraum wird im Norden zugunsten von erhaltenswertem Baumbestand und zugunsten von Spielplätzen geöffnet. Zur Wahrung des durchgängigen Waldcharakters wird auf gesonderte, künstlich gestaltete Freiräume verzichtet...Die Erschließung erfolgt über eine dem Hüttenweg zugeordnete Tiefgarage. Über teilweise befahrbare Wohnwege erfolgt die Einzelhauserschließung ohne Störung der übrigen Hausreihen...Ein diagonal die Wohnwege kreuzendes Fußwegenetz erschließt das Quartier in der Fläche und mit den Tiefgarageneingängen. Die auf den ersten Blick gleichförmigen Häuser unterscheiden sich je nach Reihe in sogenannte T- und U-Typen, die äußerlich differenziert unterschiedliche Wohnungstypen anbieten.“

2. Intention des Plans

2.1 Zielvorstellungen

Entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan ist es bezirkliche Zielstellung, durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung einer kleineren Wohnsiedlung auf dem Grundstück Am Petersberg 2/30 zu schaffen.

Die Herstellung von Versorgungseinrichtungen ist nicht erforderlich, da mit den Einrichtungen in der Nachbarschaft von einer ausreichenden Versorgung auszugehen ist. Hierzu werden auch die beiden im Verfahren befindlichen Bebauungsplanentwürfe X-188 und X-191 u.a. (Kindertagesstätte) beitragen.

3. Wesentlicher Planinhalt

Zur Erreichung der o. g. Zielvorstellungen sichert der Bebauungsplan X-190 ein Wohngebiet und eine Fläche für den Wald. Die hierfür notwendigen Festsetzungen werden im folgenden Abschnitt näher dargelegt und begründet.

4. Begründung einzelner Festsetzungen, Abwägung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Zur Gewährleistung der planerischen Zielstellung, der Schaffung einer Wohnsiedlung zur Arrondierung des bestehenden Stadtquartiers, soll das Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt werden. Der mit dem Wohnungsbau zweifelsfrei entstehende Stellplatzbedarf kann im Interesse des Ortsbildes und der Lage im Wald nur in unterirdischen Garagen nachgewiesen werden (Festsetzung einer Tiefgaragenfläche).

Im reinen Wohngebiet soll das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Größe der Grundflächen (235 m² und 275 m²) und der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (IV) festgesetzt werden. Dies entspricht einer GRZ von ca. 0,17 und einer GFZ von ca. 0,60. Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden somit deutlich unterschritten. Durch die beabsichtigten Nutzungsmaße sollen ein durchgrüntes Wohnumfeld sowie eine hochwertige und attraktive Wohnlage geschaffen werden.

Die Sicherung der erforderlichen Freiflächen für Erholungs- und Spielnutzungen soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB in Verbindung mit § 14 Abs. 1 BauNVO durch den Ausschluss von Nebenanlagen mit Ausnahmen für Einrichtungen für die Abfall- und Wertstoffentsorgung und die erforderlichen Kinderspielplätze erfolgen. Um eine gestalterische Einbindung der Entsorgungsanlagen zu gewährleisten, sind diese baulich zu umfassen (z.B. "Müllhaus", Pergola) und mit rankenden Pflanzen zu begrünen (textliche Festsetzung Nr. 2 und 3).

4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

Die Baukörper sollen dabei durch unterschiedliche Abstände fein modifizierte Räume schaffen, die ein Zusammenspiel von bebauten und freien Flächen bewirken. Von der Straße Hüttenweg ausgehend, sollen die Gebäude durch einen Hauptweg, von dem aus Verteiler zu den Häusern führen, erschlossen werden. Die überbaubaren Flächen sind so angelegt, dass der Eindruck einer offenen und durchgrünten Wohnanlage im Stil der benachbarten Waldsiedlung erreicht wird. Die nicht überbaubaren Flächen sind so dimensioniert, dass alle erforderlichen Spiel- und Freizeitmöglichkeiten ohne Beeinträchtigungen realisiert werden können.

4.3 Ausschluss unverträglicher Nutzungen

Die im reinen Wohngebiet gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO (durch die textliche Festsetzung Nr. 1) ausgeschlossen werden (Nr. 1: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Nr. 2: Anlagen für soziale Zwecke und den Bedürfnissen der Bewohner dieses Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke). Der Geltungsbereich erhält seine Prägung überwiegend durch die direkt angrenzenden Forstflächen. Die Versorgungseinrichtungen und Anlagen würden sich städtebaulich nicht mit dem geplanten Charakter der Fläche, deren Zielstellung die Entwicklung zu einer Waldsiedlung ist, in Einklang bringen lassen und könnten zu einer unzumutbaren Lärmbelastung der Wohnnutzung führen.

4.4 Verkehrsflächen

Die den Geltungsbereich begrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche Hüttenweg soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB durch die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie gesichert werden. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans (textliche Festsetzung Nr. 7).

4.5 Fläche für Wald

Die Eigentumsverhältnisse waren zu Beginn der Planung so, dass dem "Baugrundstück" eine Fläche vorgelagert war, die die direkte Erschließung des Grundstücks durch den Hüttenweg nicht möglich machte. Diese Fläche befand sich im Eigentum der Berliner Forstverwaltung. Durch eine Arrondierung wurde dieses Erschließungsproblem gelöst. Es erfolgte ein flächengleicher Grundstückstausch. Als Tauschfläche wurde eine nordwestlich an die Bebauung angrenzende Dreiecksfläche (jetzt Flurstück 7) aus dem Grundstück Am Petersberg 2/30 herausgetrennt und der Fläche für den Wald zugeschlagen.

4.6 Grünfestsetzungen

In Übereinstimmung mit den Forderungen des Landschaftsprogramms und dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan soll eine Festsetzung zur gärtnerischen Anlage des Grundstückes getroffen werden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksteile sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gärtnerisch angelegt werden (textliche Festsetzung Nr. 4). Um den beabsichtigten Eindruck einer durchgrünten Wohnsiedlung mit qualitativ anspruchsvollem Wohnumfeld zu erreichen, ist geplant, pro angefangenen 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche die Pflanzung von einem Laub- oder Nadelbaum festzusetzen (textliche Festsetzung Nr. 5). Bei der Realisierung wird die Verwendung der innerhalb des landschaftspflegerischen Fachbeitrags dargestellten Pflanzliste empfohlen (Hinweis zum Bebauungsplan).

Entlang der gemeinsamen Grenze zwischen reinem Wohngebiet und Waldgebiet sind nur Grundstückseinfriedungen zulässig, die eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und optisch keine Barriere sind (textliche Festsetzung Nr. 6). Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass im Grenz- und Übergangsbereich beider Gebiete keine, den Waldgebietscharakter störende Zäsur erfolgt.

Die geplanten Festsetzungen dienen der Schaffung eines von Beginn an ökologisch hochwertigen nachhaltigen Wohnumfeldes.

Die Versickerung der auf den Dachflächen anfallenden Regenwässer auf dem Grundstück selbst ist gewährleistet. Gemäß § 40 Abs. 2 BauOBln sollen in Gebieten mit offener Bauweise Niederschlagswässer nach Möglichkeit dem Untergrund unmittelbar zugeführt werden. Aufgrund der günstigen Bodenverhältnisse sind hierfür alle Voraussetzungen gegeben. Eine entsprechende Festsetzung erübrigt sich.

4.7 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm

Entsprechend den Darstellungen im FNP 94 hat das Landschaftsprogramm 94 im FNP Berücksichtigung gefunden, die Planungsinstrumente ergänzen sich. Vorrangige landschaftsplanerische Ziele sind neben der Verringerung des Versiegelungsgrades die Erhöhung des Vegetationsanteils, die Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes, die Sicherung großer Grünflächenanteile und gebietstypischer Vegetationsbestände sowie artenschutzrelevanter Strukturen, die Ergänzung der Abstandsgrünflächen durch Waldbäume und die Sicherung und Verbesserung der Freiräume sowie deren Aufenthalts-

qualität mit Verbesserung der Freiraumversorgung. Die Forderung des Teilplans Naturhaushalt / Umweltschutz nach Erhalt der Grün- und Freifläche kann zugunsten der Zielstellung des FNP nicht gewährleistet werden. Es ist jedoch trotz der geplanten Wohnungsbaumaßnahme nicht mit einer Verschlechterung der ökologischen Situation zu rechnen, da der stark mangelhafte Bestand mit seinem hohem Boden-Versiegelungsgrad durch das Vorhaben wesentlich verbessert wird. Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans können somit aus den Zielstellungen abgeleitet werden.

Die geplanten Festsetzungen entsprechen den Anforderungen aus dem Vertrag über die gemeinsame Landesentwicklung für den engeren Verflechtungsraum Berlin - Brandenburg². Der Landesentwicklungsplan stellt den Geltungsbereich als Bestandteil des Siedlungsbereiches dar, so dass ergänzender Wohnungsbau hierzu in keinem Widerspruch steht.

4.8 Zusammenfassung der wesentlichen Belange

Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet sowie miteinander und untereinander in Einklang gebracht:

- a) Belange der sicheren und gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- b) Belange der Bevölkerungsentwicklung
- c) soziale Belange, Belange von Familien
- d) Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- e) Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege, sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- f) Belange der Wirtschaft und des Verkehrs
- g) öffentliche und private Belange

a) Belange der sicheren und gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Ortslage und die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans garantieren eine gute Wohnlage. Die Baukörper sind so ausgerichtet und zueinander angeordnet, dass eine optimale Belichtung und Belüftung erzielt werden kann. Gegenseitige Verschattungen finden nicht statt. Die planerische Konzeption führt zu einem relativ engen Aneinanderrücken der überbaubaren Flächen und zu geringfügigen Überlappungen der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen in deren Eckbereichen. Dieser Sachverhalt wird im Interesse der gewünschten Realisierung des städtebaulichen Entwurfs mit vorgelagerten Grünräumen, zumal dadurch für die Bewohner keine Beeinträchtigungen der Sicherheit und Gesundheit verbunden sind, akzeptiert.

b) Belange der Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Steglitz-Zehlendorf wird als konstant eingeschätzt. Der Wohnungsbaustandort auf dem Gelände der ehemaligen „Turner Kaserne“ dient der allgemeinen Wohnraumversorgung

²

Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsbereich Berlin - Brandenburg (LEP eV), GVBl. Nr. 7 vom 20. 3. 1998, S. 38

und bietet hochwertige Wohnmöglichkeiten in einem attraktiven Wohnumfeld.

c) Soziale Belange, Belange von Familien

Durch die vorhandenen und geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen in der Nachbarschaft werden die sozialen Belange, hier insbesondere die Belange von Familien mit Kindern, besonders berücksichtigt.

d) Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Grundlage der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans, mit denen die Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes erreicht werden sollen, ist das Ergebnis eines Investorenauswahlverfahrens. Das städtebauliche Ziel, die Entwicklung eines an örtliche Verhältnisse angepassten Städtebaus, wird durch folgende Inhalte charakterisiert:

- Entwicklung einer städtebaulich raumbildenden Figur, mit eigener Identität
- Entwicklung architektonischer Vielfältigkeit bei klarer räumlicher Definition
- Gewährleistung von integrativen Ein- und Durchblicken
- Entwicklung der Wohnanlage zu einer "Waldsiedlung"

e) Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege, sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans können große Teile des Grundstückes von Bebauung freigehalten werden. Mit Realisierung der geplanten GRZ von ca. 0,17 werden großflächige ökologische Verbesserungen ermöglicht. Inklusive der Erschließungswege bleiben mehr als 50 % der Grundstücksfläche von baulichen Nutzungen frei und stehen dem Naturhaushalt zur Verfügung. Die Baukörper wurden so angeordnet, dass die bestehenden ökologisch bedeutsamen Bereiche erhalten bleiben. Ferner ist beabsichtigt, die nicht überbaubaren Flächen mit umfangreichen Strauch- und Baumpflanzungen ökologisch aufzuwerten und zu einem hochwertigen Wohnumfeld zu entwickeln.

Eingriff in Natur und Landschaft

Da im vorliegenden Bebauungsplan Ziele umgesetzt werden sollen, die einer völligen baulichen Umstrukturierung des Gebietes entsprechen, war die Notwendigkeit einer genaueren ökologischen Untersuchung gegeben. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt wurden im Rahmen eines landschaftsplanerischen Fachgutachtens geklärt. Die Ergebnisse und Schlussfolgerungen aus diesem Gutachten³ sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt worden.

Für die Schutzgüter Boden / Wasser wurde ermittelt, dass der Versiegelungsgrad zum Teil kompensiert werden kann, wenn die anfallenden Niederschlagswässer versickert werden. Klimatisch sind keine Veränderungen zu erwarten, da zum einen bestehende Strukturen erhalten bleiben sollen und die baulichen Verdichtungen durch gärtnerische Anlagen kompensiert werden.

³ Naturschutz- und Grünflächenamt Zehlendorf, Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan X-190, 1998

Für die Schutzgüter Arten / Biotop wird festgestellt, dass aufgrund der Baumaßnahmen quasi kein vorher bereits bestandener Lebensraum vernichtet wird. Bei Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen sind somit keine negativen Auswirkungen zu befürchten.

Beim Landschaftsbild sind bei Realisierung aller geplanten Maßnahmen keine negativen Einflüsse zu befürchten. Von einer Verbesserung der Situation ist auszugehen.

Als Fazit des Gutachtens ist festzustellen, dass die Eingriffe aufgrund des Bebauungsplans mit den vorgesehenen Festsetzungen im wesentlichen als kompensiert gelten können und daher der Eingriff gemäß § 14 Abs. 4 Satz 2 NatSchGBln als ausgeglichen gilt. Im Vergleich mit der auf dem Grundstück vorangegangenen Nutzung erfolgt eine wesentliche Verbesserung der ökologischen Situation.

Wald

Wegen der Waldgefährdung durch Feuer bedarf eine Anlage, mit der die Einrichtung oder der Betrieb einer Feuerstätte verbunden ist, der vorherigen Genehmigung der Behörde Berliner Forsten. Diese forstschutzrechtliche Vorschrift des Landeswaldgesetzes gilt für Vorhaben, die einen geringeren Abstand als 100 m vom Wald halten. Eine solche Genehmigung bedarf es nicht, wenn eine Anlage auf Grund anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften genehmigt wurde.

Der Bebauungsplan soll überwiegend geringere Abstände der Baukörper zur Waldgrenze festsetzen. Im ungünstigsten Fall beträgt der seitliche Grenzabstand ca. 5 m. Diese Abstände werden hier als vertretbar angesehen, weil sich in den relevanten Gebäuden keine Feuerstätten befinden. Die Wohnanlage wird mit Fernwärme versorgt.

f) Belange des Verkehrs

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Durch die Entwicklung des ehemaligen Militärgeländes zu einem Wohngebiet können die bestehenden Angebote des ÖPNV ohne zusätzliche Investitionen besser ausgelastet werden.

Auch ohne bauordnungsrechtliche Verpflichtung zum Angebot an Stellplätzen wurde durch den Bauträger eine Tiefgarage mit 105 Stellplätzen errichtet. Zusätzlich wurden 2 Stellplätze für Behinderte auf dem Grundstück angeordnet (textliche Festsetzung Nr. 3).

g) öffentliche und private Belange

Durch die Entwicklung einer ehemals die Umwelt belastenden Militäranlage zum reinen Wohngebiet wird gleichzeitig den öffentlichen und den privaten Belangen Rechnung getragen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben zu keinen inhaltlichen Veränderungen der geplanten Festsetzungen geführt.

4.9 Ergebnis der Abwägung

- a) Zusammenfassung der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB.

Die **frühzeitige Bürgerbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 08. Dezember 1997 bis einschließlich 16. Januar 1998 im Stadtplanungsamt Zehlendorf durchgeführt. Während dieses Zeitraumes ist, nach vorhergehender mündlicher Erörterung, eine schriftliche Äußerung eingegangen. Es wurde angeregt, an der südöstlichen Grundstücksgrenze zwei oberirdische Behindertenstellplätze anzuordnen. Diese Anregung ist in das Verfahren eingeflossen. Die textliche Festsetzung Nr. 3 wurde in den B-Plan eingearbeitet.

Die **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** (TöB) wurde gemäß § 4 BauGB durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben Stapl 12 vom 06. Juli 1998 gebeten, schriftlich eine Stellungnahme zum B-Plan X-190 abzugeben. Von den angeschriebenen Trägern haben 22 TöB im Rahmen der Frist von einem Monat gemäß § 4 (2) BauGB schriftlich geantwortet.

Neben überwiegend zustimmenden Stellungnahmen haben sich folgende Träger öffentlicher Belange mit städtebaulich bedeutsamen Hinweisen und Anregungen geäußert:

Gemeinsame Landesplanung Berlin Brandenburg (GL):

Nicht alle Bedingungen sind erfüllt, um die ehemals militärisch genutzte Fläche im Außenbereich für Siedlungszwecke bereitzustellen.

Die kritische Stellungnahme ist zu entkräften. Eine Überprüfung der Planungsabsicht Berlins, soweit die Grundzüge betroffen sind, hat bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung stattgefunden. Im Rahmen der Mitteilung zur Planungsabsicht wurde von der -GL- mitgeteilt, dass der vorgelegte Bebauungsplan als vereinbar mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung betrachtet wird. Der B-Plan wurde aus dem FNP entwickelt. Insofern entsprechen die Festsetzungen den Zielen der Raumordnung.

Umweltamt

Vier Aspekte wurden vom Umweltamt in der zugesandten Stellungnahme angesprochen:

Sanierung der Altlasten ist erfolgt

Der Hinweis, dass die Sanierung der erheblichen Bodenverunreinigungen erfolgt ist, wurde in die Begründung unter 2.5 *Altlasten/Boden* eingearbeitet und der neue Sachverhalt näher erläutert.

Verknappung der Ressource Wald / Wohnraumversorgung

Der Anlass und die Erforderlichkeit, die zur planerischen Sicherung der Umnutzung von Wald in ein reines Wohngebiet geführt haben, wurden eingehend in der Begründung beschrieben. (*1. Anlass und Erforderlichkeit*)

Schlechter öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Wohngebiets an das Netz des ÖPNV kann nicht als schlecht und unattraktiv bezeichnet werden. In der Straße Am Waldfriedhof befindet sich die Endhaltestelle einer Buslinie, die das Wohngebiet mit dem U-Bhf. Oskar-Helene-Heim verbindet.

Der Wärmeschutz

Die Hinweise zum Wärmeschutz wurden zur Kenntnis genommen, können aber planungsrechtlich im Bebauungsplan nicht veranlasst und gesichert werden.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (ehemals Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr)

In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf hat sich ein Fehler eingeschlichen.

Der Schreibfehler wurde berichtigt. (allgemeines Wohngebiet in reines Wohngebiet geändert)

Berliner Forsten, Forstamt Grunewald

Generell wird bezweifelt an diesem Ort Wohnungen zu errichten.

Die Notwendigkeit, das Vorhaben ausdrücklich in diesem Bereich durchzuführen und hier eine Umnutzung von Wald in ein reines Wohngebiet planungsrechtlich vorzunehmen, wird in der Begründung ausführlich dargelegt.

Die Austauschfläche soll aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen werden.

Das gesamte Grundstück bleibt aus Interesse der Planungsklarheit in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans X-190, auch wenn es sich um eine Teilfläche (Flurstück 7) handelt, die als Wald festgesetzt wird.

Der Abstand der Wohngebäude zum Wald wird als zu gering eingeschätzt. Die Verkehrssicherheit bei umstürzenden Bäumen und der Feuergefährdung ist nicht gegeben.

Die Abstände werden hier als vertretbar angesehen. Das Problem der Verkehrssicherheit ist allgemein und betrifft alle mit hohen Bäumen bestandene Grundstücke, ohne dass diesem Belang in bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Hinsicht Rechnung getragen wird. In den relevanten Gebäuden befinden sich keine Feuerstätten. Die Wohnanlage wird mit Fernwärme versorgt.

In der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie in der Trägerbeteiligung gemäß § 4 ergaben sich keine wesentlichen inhaltlichen Änderungen, die die Grundzüge der Planung berührten.

Das Bezirksamt Zehlendorf von Berlin hat am 01.09.1998 die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (Anhörung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB des Bebauungsplanentwurfs beschlossen. Der Ausschuss für Bauleitplanung, Landschaftsplanung und -pflege der Bezirksverordnetenversammlung Zehlendorf von Berlin hat von den Ergebnissen Kenntnis genommen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung war somit frühzeitig erfüllt und die entsprechende Baugenehmigung konnte mit Nr. 1088 am 8.10.1998 erteilt werden.

b) Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen.

Der o.a. B-Planentwurf hat in der Zeit vom 16. August 2004 bis einschließlich 17. September 2004 in den Diensträumen des Fachbereiches Stadtplanung öffentlich ausgelegt. **Die öffentliche Auslegung** ist zuvor rechtzeitig im Amtsblatt sowie in der Tagespresse

bekannt gemacht worden. Während der Auslegungsfrist hat eine Bürgerin den Entwurf eingesehen und sich über die Planungsziele informiert. Daraufhin ist eine schriftliche Stellungnahme eingegangen.

In dieser Stellungnahme der Bürgerin wird folgendes angemerkt und angeregt:

Um die Versiegelung möglichst gering zu halten, fehlt eine Festsetzung zur Gestaltung der Durchwegung des Geländes mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen. Die Regenwasserversickerung sollte als textliche Festsetzung gesichert werden. Die Aufnahme der Walnuss in die Pflanzliste zum Bebauungsplan für einen direkt am Grunewald liegenden Bereich wird infrage gestellt.

Begrüßt wird, dass für die Waldsiedlung nicht eine Neuerschließung und -versiegelung stattgefunden hat, wobei man eine Zurückführung dieses Gebiets gemäß BNP zum Waldgebiet gewünscht hätte. Die Gestaltung der Waldsiedlung und die Beseitigung der Altlasten wird lobend erwähnt.

Auswertung

Die Begründung zum B-Plan X-190 hat zu der öffentlichen Auslegung zur Einsichtnahme ausgelegt. In der Begründung wurde unter den Punkten „4.6 Grünfestsetzungen“ und „4.8 Zusammenfassung der Abwägung“ ausführlich und hinreichend Stellung zu diesen Anregungen (Gestaltung der Durchwegung, Versiegelung und Regenwasserversickerung) genommen. Insoweit erübrigen sich weitere Ausführungen zu diesen Anregungen. Die Anregungen wurden somit bereits berücksichtigt und sind in die Abwägung eingeflossen.

Der Hinweis zur Walnuss hat zu einer Überprüfung der Pflanzliste von der Fachbehörde -Naturschutz- und Grünflächenamt- geführt, mit dem Ergebnis, dass die Walnuss nicht zu den ortstypischen Bäumen in diesem Bereich zählt. Dementsprechend wird die Anregung übernommen. Die Walnuss wurde aus der Pflanzliste herausgenommen.

Anregungen der TöB

Mit Schreiben - Stapl 32 - vom 10. August 2004 wurden die TöB von der bevorstehenden öffentlichen Auslegung unterrichtet. Von den angeschriebenen TöB gaben das Umweltamt, die Berliner Verkehrsbetriebe, sowie die Deutsche Telekom AG eine schriftliche Stellungnahme ab.

Das Umweltamt verweist in seiner Stellungnahme auf die bereits ausführliche Stellungnahme hin, die im Rahmen der TöB zum Thema „Verknappung der Ressourcen Wald“ abgegeben wurden. Außerdem wird festgestellt, dass der Bau der Siedlung am Petersberg bereits abgeschlossen ist. Weiterhin wurde die Stellungnahme zum Anlass genommen auf allgemeine Hinweise, die sich aus der Änderung des BauGB ergeben, hinzuweisen.

Auswertung

Die im Rahmen der TöB abgegebene Stellungnahme zum Thema „Verknappung der Ressourcen Wald“ wurde bereits in der Begründung unter 4.9 „Ergebnis der Abwägung Beteiligung der Träger öffentlicher Belange“ mit folgendem Wortlaut beantwortet:

„Der Anlass und die Erforderlichkeit, die zur planerischen Sicherung der Umnutzung von Wald in ein reines Wohngebiet geführt haben, wurden

eingehend in der Begründung beschrieben. (*l. Anlass und Erforderlichkeit*)“

Unter *IV Verfahren –vorgezogene Planreife-* wird in der Begründung zum Bebauungsplan der zeitliche Ablauf aufgezeigt und erläutert, der zur vorgezogenen Baugenehmigung und zum frühzeitigen Bau der Siedlung geführt hat.

Die weiteren Stellungnahmen, die von den Trägern öffentlicher Belange zur öffentlichen Auslegung abgegeben wurden, enthalten nur allgemeine Hinweise, die nicht abwägungsrelevant sind.

Als Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird festgestellt, dass die im Rahmen der Auslegung von den Bürgern sowie angeschriebenen TöB vorgetragene schriftlichen Anregungen nach der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu keiner Änderung des B-Planes führten und so der Bebauungsplan X-190 der vorgezogenen Baugenehmigung Nr. 1088 vom 8.10.1998 entspricht.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Mit der Realisierung der Wohnsiedlung entstehen hochwertige Wohnmöglichkeiten in einem attraktiven Wohnumfeld. Das Bauvorhaben dient der Wohnraumversorgung im Berliner Südwesten.

Die geplante Stellung der Baukörper trägt dazu bei, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

2. Soziale Auswirkungen

Mit Realisierung der Wohnungsbaumaßnahmen entsteht ein Bedarf an Kindertagesstättenplätzen. Dieser kann vollständig durch die Kindertagesstätte im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes X-191 abgedeckt werden.

Der Bedarf an Schulplätzen, der durch das Vorhaben ausgelöst wird, wird durch Einrichtungen in benachbarten Bereichen abgedeckt (Erich-Kästner-Grundschule, Bachstelzenweg; Staatliche Europaschule, Hüttenweg; Wilma-Rudolph-Gesamtschule Am Hegewinkel).

Die Jugendfreizeitheimplätze können nicht innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden. Das Defizit wird durch die Jugendfreizeitstätten in der Argentinischen Allee 28 und in der Marshallstraße kompensiert.

Da der Bebauungsplan ausschließlich Wohnungsneubau mit Erstbezieher vorsieht, ist mit einem Bedarf an Seniorenplätzen frühestens mittelfristig zu rechnen. Ein rechnerischer Nachweis ist zum heutigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

3. Auswirkungen auf die Umwelt

Die geplanten Festsetzungen führen zu einer in Teilaspekten sogar wesentlichen Verbesserung der ökologischen Bedingungen. Der parallel zum Bebauungsplan erstellte landschaftsplanerische Fachbeitrag hat Eingang in die Planung gefunden und bestätigt, dass eine Kompensation, bzw. in Teilaspekten eine Verbesserung innerhalb des Plangebietes vorliegt.

4. Haushaltsmäßige Auswirkungen

Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Es werden keine Festsetzungen im Bebauungsplan beabsichtigt, die unmittelbare Ausgaben Berlins zur Folge haben.

Die geplanten Festsetzungen umfangreicher Pflanzbindungen bzw. Anpflanzungen können gemäß § 41 Abs. 2 BauGB zu Entschädigungsansprüchen führen. Mit der Herleitung derartiger Ansprüche ist jedoch nicht zu rechnen, da es sich hierbei um die Konkretisierung des grundsätzlichen Pflanzgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauOBl handelt. Eine unzumutbare Härte oder Wertminderung des Grundstückes liegt nicht vor, da die geplanten Festsetzungen als ökologisch ausgleichende Maßnahmen die geplanten Entwicklungen in eine städtebauliche Ordnung bringen.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine

IV. VERFAHREN

- Mitteilung der Planungsabsicht

Über die Absicht, das Bebauungsplanverfahren X-190 einzuleiten, wurden gemäß § 3a AGBauGB die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr Abt. II, die Senatsverwaltung Bauen, Wohnen und Verkehr Abt. XII, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie Abt. II und die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg GL 8 zeitgleich mit Schreiben vom 24.10.1996 informiert.

- Einleitungsbeschluss Bezirksamt und Bekanntmachung Amtsblatt

Das Bezirksamt Zehlendorf von Berlin hat am 10. Dezember 1996 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens X-190 beschlossen –Vorlage Nr. 318/44/96–. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 2 am 10. Januar 1997 auf Seite 75 bekannt gemacht.

Die Bezirksverordnetenversammlung Zehlendorf von Berlin (BVV) hat mit der Drucksache Nr. 633/XV die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens X-190 zur Kenntnis genommen.

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Hinweis auf die „frühzeitige Bürgerbeteiligung“ wurde als amtliche Anzeige am Freitag, dem 5.12.1997 gleichlautend in den Berliner Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“ und „Der Tagesspiegel“ veröffentlicht.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 08. Dezember 1997 bis einschließlich 16. Januar 1998 im Stadtplanungsamt Zehlendorf durchgeführt.

Das Bezirksamt hat am 01.09.1998 mit BA-Vorlage 173/31/98 das Ergebnis der „frühzeitigen Bürgerbeteiligung“ beschlossen.

Der Ausschuss für Bauleitplanung, Landschaftsplanung und –pflege der BVV hat das Abwägungsergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 24.09.1998 zur Kenntnis genommen.

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Mit Schreiben Stapl 12 vom 6. Juli 1998 sind die Träger öffentlicher Belange (TÖB) zu dem Bebauungsplanverfahren X-190 um Stellungnahme gebeten worden.

Das Bezirksamt hat am 01.09.1998 mit BA-Vorlage 171/31/98 das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der Ausschuss für Bauleitplanung, Landschaftsplanung und –pflege hat am 24.09.1998 das Abwägungsergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis genommen.

- Vorgezogene Planreife

Seit dem 2.4.1998 lag der Bauaufsicht ein Bauantrag zur Entscheidung für das Grundstück Hüttenweg 51 (jetzt Am Petersberg 2/30) vor. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans X-190. Auf Grund der Dringlichkeit der Umsetzung des Wohnraumkonzeptes der Bundesregierung vom 29.06.1995 für die nach Berlin umziehenden Parlamentarier und Bediensteten musste zügig eine Entscheidung über den Bauantrag getroffen werden. Nach § 33 Abs. 2 BauGB konnte das Vorhaben zugelassen werden, da die in Abs. 1 Nr. 2 bis 4 geforderten Voraussetzungen erfüllt waren:

1. es war anzunehmen, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegensteht.
2. die Antragstellerin mit Schreiben von 1.10.1998 für sich und ihren Rechtsnachfolger schriftlich die Festsetzungen anerkannt hat und
3. die Erschließung des Grundstücks gesichert war.

In der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie in der Trägerbeteiligung gemäß § 4 ergaben sich keine Änderungen des Bebauungsplans.

Somit waren auf der Grundlage der Ergebnisse der durchgeführten Verfahrensschritte die Voraussetzungen zur Anwendung des § 33 Abs. 2 BauGB gegeben. Die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung war somit erfüllt und die entsprechende Baugenehmigung konnte mit Nr. 1088 am 8.10.1998 erteilt werden.

Das Bebauungsplanverfahren X-190 wird entsprechend der allgemeinen Überleitungsvorschriften gemäß § 233 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 244 Abs. 2 BauGB nach altem Recht unter dem o.g. neuen Titel weitergeführt.

- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 36 am 6. August 2004 bekannt gemacht sowie in der Tagespresse, durch Aushänge in den Rathäusern und Dienstgebäuden des Bezirks Steglitz-Zehlendorf sowie im Landespressedienst veröffentlicht und hat in der Zeit vom 16. August 2004 bis einschließlich 17. September 2004 stattgefunden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben Stapl 32 vom 10.08.2004 von der bevorstehenden öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin hat nach Abwägung der vorgetragenen Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung in seiner Sitzung am 21.12.2004 (Beschluss-Nr. 199/2004) den Entwurf des Bebauungsplans X-190 gemäß § 6 Abs. 3 AG BauGB beschlossen und ihn zusammen mit dem Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-190 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Dahlem der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG vorgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat mit Beschluss Nr. 806 vom 16.02.2005

- den Entwurf des B-Planes X-190 gemäß § 6 Abs. 3 AG BauGB beschlossen sowie
- über den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des B-Planes X-190 gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 des BezVG entschieden.

Mit Schreiben vom 23.03.2005 hat das Bezirksamt den Bebauungsplan X-190 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gemäß § 6 Abs. 4 AG BauGB angezeigt.

Die Rechts- und Inhaltsprüfung ergaben keine Beanstandungen. Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde jedoch darauf hingewiesen, dass

- a) in der Rechtsverordnung sowie in der Begründung zum Bebauungsplan die Zitierweise des Baugesetzbuchs sowie des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs an die derzeitige gültige Fassung anzupassen sind;
- b) in der Anlage 1 zur Begründung in der textlichen Festsetzung Nr. 3 Satz 1 „für 2 Stellplätze für Behinderte“ zu streichen ist. Da die Stellplätze bereits auf der Grundlage von der textlichen Festsetzung Nr. 2 zulässig und keine Nebenanlagen sind;
- c) in der textlichen Festsetzung Nr. 6 das Beispiel Maschendrahtzaun entfällt. Hierfür gibt es keine Rechtsgrundlage.

Die Hinweise von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurden vor der Festsetzung des Bebauungsplanes durch entsprechende Korrekturen in der Rechtsverordnung, in der Begründung sowie im Originalplan berücksichtigt.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend der Hinweise überarbeitet. Auf Seite 8 der Begründung wurde unter 4.1 Absatz 2 die Formulierung „sowie 2 Stellplätze für Behinderte“ und auf Seite 9 unter 4.6 das Beispiel „Maschendrahtzaun“ gestrichen.

Ebenso wurden auf dem Originalplan X-190 die Korrekturen in den textlichen Festsetzungen Nr. 3 und Nr. 6 vorgenommen.

v. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 18. Dezember 2004 (GVBl. S. 524);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) 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);

Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) in der Fassung vom 28. Februar 2001 (GVBl. S. 61), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 24. Juni 2005 (GVBl. S. 253).

Berlin, den

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf

Stäglin
Bezirksstadtrat

Lappe
Fachbereichsleiterin
Stadtplanung

ANLAGEN

1. Textliche Festsetzungen

1. Im reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, mit Ausnahme von 2 Stellplätzen für Behinderte, und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.
3. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sind ausschließlich für Kinderspielplätze und für die Entsorgung fester Stoffe zulässig. Die Entsorgungseinrichtungen sind baulich zu umfassen und mit rankenden Pflanzen zu begrünen. Werbeanlagen sind unzulässig.
4. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Verpflichtung gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze für Behinderte, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
5. Im reinen Wohngebiet ist pro 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein für das Waldsiedlungsgebiet typischer hochstämmiger Baum mit einer Mindesthöhe von 3 m und einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen, für das Waldsiedlungsgebiet typischen Bäume einzurechnen.
6. Entlang der gemeinsamen Grenze zwischen reinem Wohngebiet und Waldgebiet sind nur Grundstückseinfriedungen zulässig die eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und optisch keine Barriere sind.
7. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
8. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

2. Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 4 und 5 wird die Verwendung von Arten der in der Begründung zum Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste empfohlen.

3. Pflanzliste

Für die Flächen der textlichen Festsetzung 1.4 und 1.5:

Großkronige Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Weißbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide, Kopfweide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Kleinkronige Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Taxus baccata	Eibe

Lappe
Leiterin des Stadtplanungsamtes