



Vorlage zur Kenntnisnahme vom / der Bezirksamt	Drs. Nr: 1674/II Status: öffentlich Datum: 12.08.2005 Verfasser: Bezirksamt		
Bebauungsplan X-191 (ehemaliges amerikanisches Volksfestgelände Dahlem)			
<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-191**
[ehemaliges amerikanisches Volksfestgelände Dahlem]
2. Berichterstatter: **Bezirksstadtrat Stäglich**

Die Bezirksverordnetenversammlung wird gebeten, von Nachstehenden Kenntnis zu nehmen.

Das Bezirksamt hat in seiner heutigen Sitzung die Festsetzung des Bebauungsplans X-191 vom 26. Juli 2004 gemäß § 6 Abs. 5 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

Stäglich
Bezirksstadtrat

Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplans X-191
im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Dahlem

Vom

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), 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 - 191 vom 26. Juli 2004 für die Grundstücke Wolkenburgweg 2/10, Löwenburgweg 2/10, Lohrbergweg 2/8 und Tom-Sawyer-Weg 5 sowie für den Tom-Sawyer-Weg 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 [24] -

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

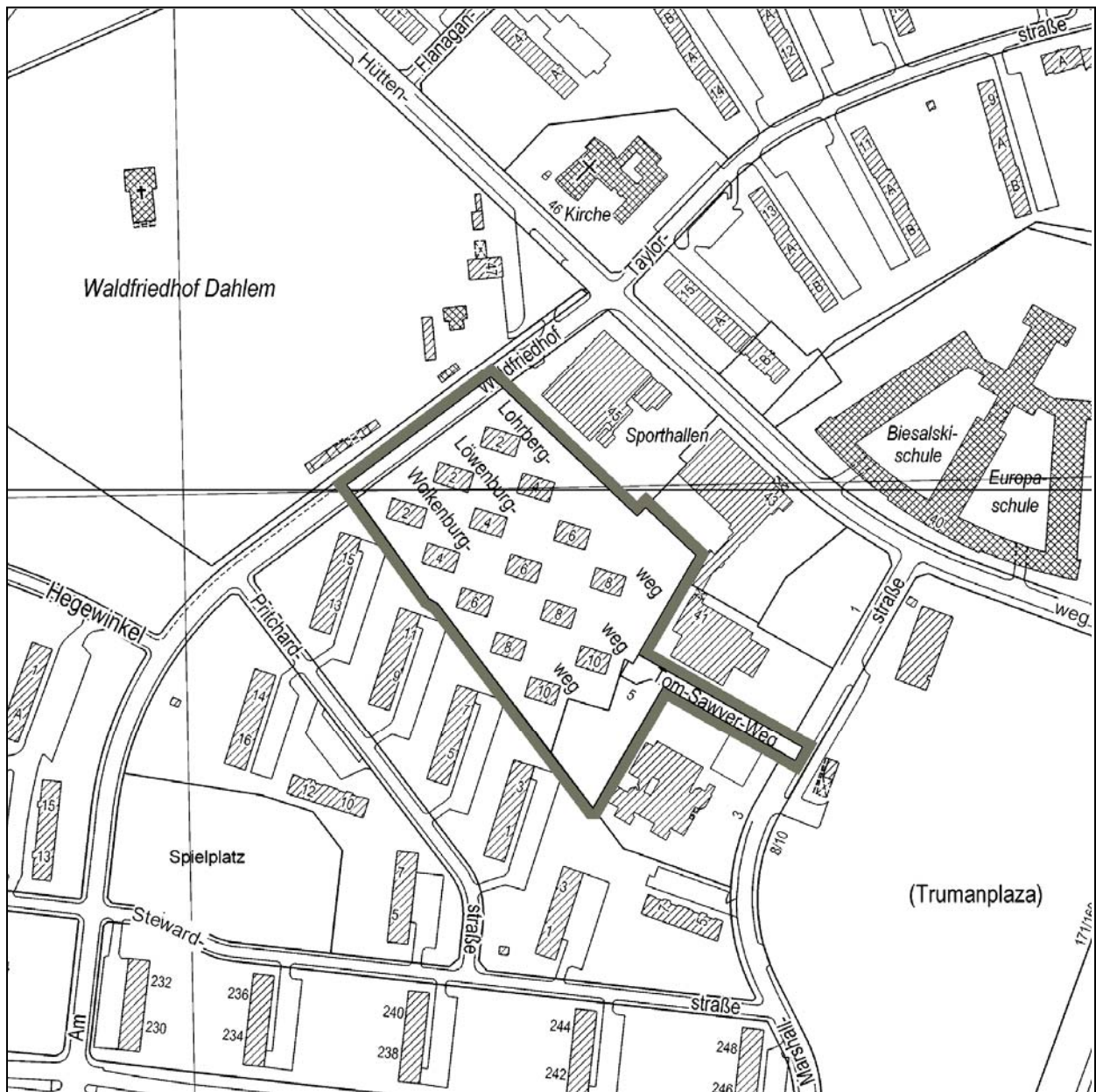
Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

W e b e r
Bezirksbürgermeister

S t ä g l i n
Bezirksstadtrat

**Begründung zum Bebauungsplan X-191
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch - BauGB**

für die Grundstücke Wolkenburgweg 2/10, Löwenburgweg 2/10, Lohrbergweg 2/8 und Tom-Sawyer-Weg 5 sowie für den Tom-Sawyer-Weg im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Dahlem.



Inhaltsverzeichnis

I.	PLANUNGSGEGENSTAND	3
1.	Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit	3
2.	Plangebiet	4
2.1	Lagebeschreibung, Bestand, Ausgangssituation	4
2.2	Erschließung.....	4
2.3	Eigentumsverhältnisse.....	4
2.4	Planerische Ausgangssituation.....	5
	a. Vorbereitende Bauleitplanung.....	5
	- Flächennutzungsplan (FNP)	5
	b. Verbindliche Bauleitplanung	5
	- Baunutzungsplan (BNP)	5
2.5	Altlasten / Boden.....	5
2.6	Soziale Infrastruktur.....	5
2.7	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).....	6
II.	PLANINHALT	6
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	6
2.	Intention des Plans	7
2.1	Zielvorstellungen.....	7
3.	Wesentlicher Planinhalt	7
4.	Begründung einzelner Festsetzungen, Abwägung	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
	a. Allgemeines Wohngebiet	7
	b. Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung `Kindertagesstätte´	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
4.4	Immissionsschutz	8
4.5	Grünfestsetzungen	9
4.6	Verkehrsflächen.....	9
4.7	Sonstige Festsetzungen	10
4.8	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm	10
4.9	Zusammenfassung der wesentlichen Belange	10
	a. Belange der sicheren und gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	11
	b. Belange der Bevölkerungsentwicklung	11
	c. Soziale Belange, Belange von Familien.....	11
	d. Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	11
	e. Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege, sparsamer Umgang mit Grund und Boden - Eingriff in Natur und Landschaft	12
	f. Belange des Verkehrs.....	12
	g. Öffentliche und private Belange	13
4.10	Ergebnis der Abwägung	13
	a. Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	13
	b. Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten 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
5.	Ordnungsmaßnahmen	17
IV.	VERFAHREN	17
	- Senatsinformation	17
	- Einleitungsbeschluss Bezirksamt und Bekanntmachung Amtsblatt	17
	- Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	18
	- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB).....	18
	- Vorgezogene Planreife	18
	- öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB).....	18
V.	RECHTSGRUNDLAGEN	20
	ANLAGEN	21
1.	Textliche Festsetzungen	21
2.	Hinweise	22
3.	Pflanzliste	22

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans X - 191 war die Absicht des Bezirkes, auf dem ehemaligen amerikanischen Volksfestgelände zwischen der Marshallstraße und der Straße Am Waldfriedhof eine bauliche Ergänzung der bestehenden Wohnsiedlung durchzuführen.

Wesentliche städtebauliche Zielsetzung ist die Umnutzung der ehemals von den amerikanischen Streitkräften als Sport- und Festgelände genutzten Fläche zu einem Wohngebiet. Des weiteren ist es erforderlich, einen Standort für eine Kindertagesstätte planungsrechtlich zu sichern, der die Versorgung der aus den Entwicklungen des Geltungsbereiches sowie der umliegenden Bereiche resultierenden Bedarfe abdeckt.

Die bezirklichen Planungsziele decken sich mit den stadtentwicklungspolitischen Zielen Berlins.

Der Baunutzungsplan vom 28. Dezember 1960 weist das Gelände als Nichtbaugebiet aus und wurde für diesen Bereich nicht rechtsverbindlich übergeleitet. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind demnach gemäß § 34 BauGB zu ermitteln, der zwar die Nutzungsart eines Wohngebiets entwickeln lässt, die erwünschte städtebauliche Figur jedoch nicht planungsrechtlich sichern kann. Die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens ist daher 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. Es wird begrenzt durch die Straße Am Waldfriedhof im Nordwesten, die Wohngrundstücke an der Pritchardstraße im Südwesten und die durch Sportanlagen genutzten Grundstücke an der Marshallstraße und am Hüttenweg im Süd- bzw. Nordosten.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches setzt sich zusammen aus einem ca. 2,1 ha großen Baugrundstück (Wolkenburgweg 2/10, Löwenburgweg 2/10, Lohrbergweg 2/8 und Tom-Sawyer-Weg 5) sowie ca. 0,18 ha öffentlicher Verkehrsfläche, bestehend aus der Straße Am Waldfriedhof und dem Tom-Sawyer-Weg als Zufahrt zur Marshallstraße. Das somit ca. 2,28 ha große Gebiet war abgesehen von den Straßenverkehrsflächen durch eine Sportplatzfläche der ehemaligen amerikanischen Streitkräfte geprägt und wurde jährlich zur Durchführung des amerikanischen Volksfestes in Berlin genutzt. Nach dem Abzug der Alliierten Ende 1994 wurde die Fläche in das öffentliche Vermögen eingegliedert.

In ökologischer Hinsicht verfügte der Geltungsbereich nur über wenig Bestand. Der weitaus überwiegende Teil war durch hochbelastbaren Trittrasen ohne Baum- oder Gehölzbestand geprägt. Lediglich entlang der Straße Am Waldfriedhof befinden sich einige Bäume und Gehölze, die von Bedeutung sind. Hierbei handelt es sich um eine Gruppe aus mehreren Douglasien sowie 2 Laubbäumen (Eiche, Linde) und einige freistehende Lebensbäume¹⁾. Einige dieser Bäume sind in einem kranken Zustand, ein einzelner Baum ist bereits abgestorben.

Der nähere Verflechtungsraum des Plangebiets ist durch Wohnnutzung geprägt, bei der es sich um Nachkriegsbauung der 50er bis 70er Jahre handelt. Vorherrschend sind Zeilenbauten in Geschossbauweise (III - IV), die über ausgedehnte Freiräume verfügen. Des Weiteren erhält das Gebiet seine Prägung durch die benachbarten, großflächigen Sporteinrichtungen (Hallen), die ca. um 1970 ein- bis dreigeschossig erbaut wurden. Ein Tennisplatz grenzt im Nordosten direkt an den Geltungsbereich. An der Straße Am Waldfriedhof, direkt gegenüber des Geltungsbereiches befindet sich der Waldfriedhof Dahlem. Die Zufahrt auf die Marshallstraße stößt direkt an den Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans X - 188, der auf dem Gelände der ehemaligen Truman Plaza ebenfalls Wohnungsbau vorbereitet.

Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Grunewald, der fußläufig gut erreichbar ist.

2.2 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straße Am Waldfriedhof. Der inzwischen stillgelegte Parkplatz im Südosten des Geltungsbereiches (im Bebauungsplan: `Gemeinbedarfsfläche / Kindertagesstätte`) wurde über die Marshallstraße erschlossen, die auch weiterhin in Verbindung mit dem Tom-Sawyer-Weg Erschließungsfunktionen für den Geltungsbereich wahrnimmt. Beide Verkehrsflächen sind Anliegerstraßen (Tempo 30).

Eine Anbindung an das Netz des öffentlichen Personen-Nahverkehrs (ÖPNV) besteht mit dem U-Bhf. Oskar-Helene-Heim (Linie 1), der sich in fußläufiger Entfernung zum Geltungsbereich befindet. In der Straße Am Waldfriedhof fährt eine Buslinie, die in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet (Hüttenweg / Am Waldfriedhof) ihre Endhaltestelle hat.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Wolkenburgweg 2/10, Löwenburgweg 2/10 und Lohrbergweg 2/8 befindet sich im Eigentum der GEHAG Gemeinnützige Heimstätten-AG. Das Grundstück Tom-Sawyer-Weg 5 sowie die Verkehrsflächen der Straßen Am Waldfriedhof und Tom-Sawyer-Weg sind im Eigentum des Landes Berlin.

¹⁾ Naturschutz- und Grünflächenamt Zehlendorf, Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan X - 191, 1998

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 2, d. h. mit einer zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) bis 1,5, mit angrenzender symbolischer Kennzeichnung einer Gemeinbedarfsfläche für den Sport dargestellt.

b. Verbindliche Bauleitplanung

- Baunutzungsplan (BNP)

Der Baunutzungsplan von 1958/60 in Verbindung mit den planungsrechtlichen Regelungen der Bauordnung für Berlin von 1958 weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 'Nichtbaugebiet' aus. Der Baunutzungsplan ist in seinen Nichtbauflächen nicht rechtskräftig übergeleitet worden, so dass er als planungsrechtliche Vorgabe nicht verwendungsfähig ist. Die geplanten Vorhaben wären demnach gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Der nach den Bestimmungen des Fluchtliniengesetzes am 22. Dezember 1924 für den Bereich der amerikanischen Wohnsiedlung am Hüttenweg förmlich festgestellte Bebauungsplan tritt wegen Funktionslosigkeit außer Kraft. Die Verhältnisse, auf die er sich bezieht, haben in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt.

2.5 Altlasten / Boden

Die Abfrage nach Einträgen im Altlastenkataster wurde im Zusammenhang mit der Planungsanzeige durchgeführt. Der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie lagen keine Erkenntnisse vor, die auf Altlasten schließen ließen.

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, d.h. sandsteifig 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.

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 direkt angrenzend in der Marshallstraße und am Hüttenweg. In fußläufiger Entfernung zum Geltungsbereich liegt in der Straße Am Hegewinkel die sechszügige Wilma-Rudolph-Gesamtschule mit dreizügiger gymnasialer Oberstufe. Aufgrund der Grundstücksgröße wären bauliche Erweiterungen auf dem Schulstandort möglich.

Eine Kindertagesstätte hat in ebenfalls fußläufiger Entfernung in der Flanaganstraße (216 Plätze) ihren Standort. Da die Kapazitäten dieser Einrichtung nicht ausreichend sind, um den Gesamtbereich zu versorgen, wird im Bebauungsplan ein Standort für eine Kindertagesstätte festgesetzt, die bereits im Sommer 2004 eröffnet wurde (97 Plätze).

In der Marshallstraße befindet sich eine Jugendfreizeiteinrichtung.

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 23. September 1997 eingeleitet worden. Das Verfahren wird ab der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gemäß § 233 BauGB nach altem Recht durchgeführt. Im vorliegenden Fall ergibt sich deshalb keine UVP-Pflicht.

II. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Nutzung der Fläche als Sport- und Festplatz der in Berlin stationierten amerikanischen Streitkräfte stand aufgrund des Truppenabzugs zur Disposition. Im Vorfeld der Bebauungsplan-erarbeitung wurde 1997 ein Investorenauswahlverfahren durch das damalige Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau durchgeführt. Das Land Berlin und der Bezirk Zehlendorf wurden am Verfahren beteiligt. Als Sieger des Investorenauswahlverfahrens wurde die GEHAG Gemeinnützige Heimstätten AG gewählt.

Die in diesem Verfahren durch Mehrheitsentscheid getroffenen Festlegungen bilden die städtebauliche Grundlage der Bebauungsplaninhalte, deren Umsetzung die planungsrechtliche Änderung der bisher geltenden Regelungen im Planbereich erfordern.

Das städtebauliche Konzept beinhaltet folgende Zielstellungen:

- Entwicklung einer städtebaulich raumbildenden Figur mit eigener Identität,
- Schaffung räumlicher Qualitäten durch Aufnahme nachbarschaftlicher Bezüge,
- Gewährleistung von integrativen Ein- und Durchblicken,
- Entwicklung architektonischer Vielfältigkeit bei klarer räumlicher Definition,
- Optimale passive Energieausnutzung,
- Schaffung einer offenen Waldsiedlung in ortsspezifischer Tradition.

Der städtebauliche Entwurf sieht 14 Einzelhäuser vor (ca. 110 WE), die sich zu Wohnhöfen gruppieren. Drei Erschließungswege (Lohrberg-, Löwenburg-, Wolkenburgweg) durchziehen das Gebiet. Zum nordöstlich angrenzenden Grundstück Hüttenweg 45 schaffen Stellplätze, die sich in eine mit Bäumen bestandene Pflanzfläche einordnen, Abschirmung zu den hier befindlichen Tennisplätzen. Weitere Stellplätze für die Bewohner sind gebäudebezogen konzipiert. Alle Baukörper werden mit 4 Geschossen errichtet. Der Entwurf sichert sowohl den bestehenden Baum- und Gehölzbestand entlang der Straße Am Waldfriedhof als auch die Weiterentwicklung des Geländes zu einem Bestandteil der umgebenden Waldsiedlungsbereiche.

Den räumlichen Abschluss der Wohnsiedlung zu den Sportanlagen an der Marshallstraße bildet eine Kindertagesstätte (97 Plätze). Die Einrichtung ist im Rahmen eines Wettbewerbs im Auftrag des Bundesbauamtes Berlin entstanden und im Sommer 2004 eröffnet worden. Die Winkelform des zweigeschossigen Baukörpers resultiert aus dem Zuschnitt des Grundstücks der Kindertagesstätte und bedingt entsprechend auch die innere Gliederung der Einrichtung (innerer Winkel: Erschließungszone, äußerer Winkel: Nutzungs- und Aufenthaltsbereiche). Das Grundstück ist von Norden durch den Tom-Sawyer-Weg erschlossen.

Intention des Plans

2.1 Zielvorstellungen

Entsprechend den Darstellungen im FNP Berlin ist es bezirkliche Zielstellung, durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bestandsergänzende

Wohnsiedlung auf dem ehemaligen Volksfestgelände zu schaffen. Gleichzeitig wird der aus dem Wohnungsneubau im gesamten Bereich (u. a. durch den Bebauungsplan X-190) resultierende Bedarf an der Versorgung mit Kindertagesstättenplätzen durch die Festsetzung eines entsprechenden Standortes gedeckt.

Die Schaffung von sonstigen Versorgungseinrichtungen ist nicht erforderlich, da mit den Einrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft von einer ausreichenden Versorgung auszugehen ist. Hierzu trägt auch der im Verfahren befindliche Bebauungsplanentwurf X-188 für das Gelände der ehemaligen Truman Plaza bei (u.a. Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen).

3. Wesentlicher Planinhalt

Zur Erreichung der o. g. Zielvorstellungen sichert der Bebauungsplan X-191 ein Wohngebiet und eine Kindertagesstätte. Die dafür notwendigen Festsetzungen werden im folgenden Abschnitt näher dargelegt und begründet.

4. Begründung einzelner Festsetzungen, Abwägung

4.1 Art der baulichen Nutzung

a. Allgemeines Wohngebiet

Zur Gewährleistung der planerischen Zielstellung, der Schaffung einer Wohnsiedlung zur Arrondierung des bestehenden Stadtquartiers, wird das Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – Bau NVO) festgesetzt.

Die im WA gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen für sportliche Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 1). Der Geltungsbereich erhält seine Prägung u.a. durch die direkt angrenzenden Sportanlagen (Hallen). Weitere Sporteinrichtungen lassen sich städtebaulich nicht mit dem geplanten Charakter der Fläche (Entwicklung zu einer Waldsiedlung) in Einklang bringen und würden zu einer unzumutbaren Lärmbelastung der Wohnnutzung führen. Ferner sieht die grundsätzliche planerische Zielstellung an diesem Ort keinen Schwerpunkt sportlicher Entwicklung, sondern ergänzenden Wohnungsbau vor.

Die im WA ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Beide Nutzungen vertragen sich nicht mit dem Wohncharakter des Quartiers. Die Zulässigkeit von Tankstellen steht aufgrund der daraus folgenden erhöhten Verkehrsbelastung innerhalb des Gebietes in Konflikt zur geplanten Wohnnutzung (textliche Festsetzung Nr. 2). Die Realisierung von Gartenbaubetrieben würde im Widerspruch zur Lagegunst des Geltungsbereiches als attraktiver gut erschlossener Wohnstandort stehen.

b. Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung `Kindertagesstätte`

Die Bedarfsdeckung an Kindertagesstättenplätzen für die Entwicklung und Verdichtung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung wird durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB erreicht. Ziel des städtebaulichen Konzepts ist es, einen Bedarf von 97 Plätzen abzudecken.

Aus diesem Grund wird eine Flächengröße von ca. 2.140 m² festgesetzt, die auch den Anforderungen zu Spitzenbelegungszeiten gerecht werden kann.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im WA wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Größe der maximal zulässigen Geschossflächen GF (zwischen 800 und 930 m²) und der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (IV) festgesetzt. Dies entspricht einer Grundflächenzahl GRZ von 0,19 und einer Geschossflächenzahl GFZ von 0,63. Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden somit deutlich unterschritten. Durch die beabsichtigten Nutzungsmaße werden ein durchgrüntes Wohnumfeld sowie eine hochwertige und attraktive Wohnlage geschaffen.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird das Nutzungsmaß durch die maximal zulässige GRZ (0,3) bei maximaler Zweigeschossigkeit festgesetzt. Dies entspricht bei einer Fläche von ca. 2.140 m² einer überbaubaren Fläche von 640 m², so dass die räumlichen Anforderungen an eine Kindertagesstätte mit ca. 97 Plätzen erfüllt werden.

Die Sicherung der erforderlichen Freiflächen für Erholungs- und Spielnutzungen erfolgt 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 sowie die erforderlichen Kinderspielplätze. 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. 3).

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden im WA und in der Fläche für Gemeinbedarf die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Baukörper (Einzelhäuser, offene Bauweise) schaffen dabei durch unterschiedliche Abstände fein modifizierte Räume, die ein Zusammenspiel von bebauten und freien Flächen bewirken. Von der Straße Am Waldfriedhof ausgehend, gruppieren sich die Gebäude um drei Erschließungswege. 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, aber auch die notwendigen Stellplätze untergebracht werden können.

4.4 Immissionsschutz

Aufgrund der mit Auflagen genehmigten Tennisanlage (Hüttenweg 45) in unmittelbarer Nachbarschaft zum Geltungsbereich wird die Wohnbebauung von dieser Grundstücksseite abgerückt und die Abstandfläche, die entsprechend den Berechnungen des schalltechnischen Gutachtens²⁾ größer ist, als zur Vermeidung negativer Einflüsse erforderlich wäre, gärtnerisch angelegt. Aus den Berechnungen geht hervor, dass in den beiden obersten Geschossen zweier geplanter Wohngebäude aufgrund der Tennisanlage Außenschallpegel von unter 55 dB(A) erreicht werden. Die Festsetzung passiven Schallschutzes ist daher nicht erforderlich. Alle anderen Gebäude werden durch die Tennisplätze mit weniger als 50 dB(A) belastet. Die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenschutzverordnung werden insofern eingehalten.

4.5 Grünfestsetzungen

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

Die nicht überbaubaren Grundstücksteile werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB gärtnerisch angelegt (textliche Festsetzung Nr. 6). Um den beabsichtigten Eindruck einer durchgrünten Wohnanlage mit qualitativ anspruchsvollem Wohnumfeld zu erreichen wird pro angefangenen 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche die Pflanzung von einem Laub- oder Nadelbaum

²⁾ Geräuschimmissionsprognose für die geplanten Tennisplätze im Hüttenweg 45, Akustik Labor Berlin, i.A. Tennis-Verband Berlin-Brandenburg, 1996

festgesetzt. Um die geplante öffentliche Wegeverbindung problemlos zu realisieren, wird die Fläche A hiervon ausgenommen. Bei der Realisierung wird die Verwendung der innerhalb des landschaftspflegerischen Fachbeitrages dargestellten Pflanzlisten empfohlen (Hinweis zum Bebauungsplan). Mit der Definition von Mindeststandards wird sichergestellt, dass die qualitativen Anforderungen an das Wohnumfeld bereits mit Bezug der Wohnanlage gewährleistet werden können.

Auf der Fläche zum Anpflanzen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB pro angefangenen 100 m² Fläche die Anpflanzung eines Laub- oder Nadelbaums festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 7). Die Festsetzung dient der optischen Abschirmung einer genehmigten Tennisanlage. Zur Unterbringung von Stellplätzen ist die Realisierung von Parkieranlagen zulässig. Diese werden jedoch auf 30 Stellplätze beschränkt, damit die Fläche mit ihrem grünen Charakter erhalten bleibt. Durch die Festsetzung wird gleichzeitig gesichert, dass die Stellplätze hinter einem Baumdach unkenntlich werden. Damit dieses Ziel innerhalb eines kurzen Zeitraumes nach Fertigstellung erreicht wird, werden Mindestqualitäten der Bäume (Stammumfang 18/20 cm) festgesetzt. Zur Realisierung wird die Benutzung der Pflanzliste des landschaftspflegerischen Fachbeitrags empfohlen (Hinweis zum Bebauungsplan).

Für die Bereiche, die über einen qualitativ hochwertigen Pflanzenbestand verfügen, werden Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Innerhalb der Fläche ist die Bepflanzung in der Weise zu erhalten bzw. zu ersetzen, dass der Eindruck einer Baumgruppe erhalten bleibt (textliche Festsetzung Nr. 8). Zwei wesentlich prägende und wichtige Einzelbäume (Eiche, Linde) werden durch die Festsetzung als zu erhaltender Einzelbaum gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB planungsrechtlich geschützt. Die dargestellten Festsetzungen dienen dem Erhalt eines von Beginn an hochwertigen und begrünten Wohnumfelds.

Zur Stützung der Wohnqualität, zur Sicherung ökologisch wirksamer Grün- und Freiflächen und aus Gründen der Grundwassersicherung sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Befestigung von Wegen außerhalb der ausgewiesenen Erschließungsflächen, von Stellplätzen und ihren Zufahrten und von Kinderspielplätzen nur in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (textliche Festsetzung Nr. 5).

Die Versickerung der auf den Dachflächen anfallenden Regenwässer auf dem Grundstück selbst ist gewährleistet. Gemäß § 40 Abs. 2 der Bauordnung Berlin (BauO Bln) sind in Gebieten mit offener Bauweise Niederschlagswässer nach Möglichkeit dem Untergrund unmittelbar zuzuführen. Im vorliegenden Fall sind hierfür alle Voraussetzungen gegeben. Eine entsprechende Festsetzung erübrigt sich.

4.6 Verkehrsflächen

Die den Geltungsbereich begrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche Am Waldfriedhof sowie der als öffentliche Straße gewidmete Tom-Sawyer-Weg, der der Erschließung der Kindertagesstätte sowie der Anbindung des Geltungsbereiches in Richtung Clayallee und U-Bahn dient, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien gesichert. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans (textliche Festsetzung Nr. 10).

Die bestehenden Leitungstrassen wurden im Laufe des Verfahrens ermittelt (Anhörung, Trägerbeteiligung). Alle Leitungen befinden sich unter der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die technische Erschließung des Baugrundstücks ist somit gesichert.

4.7 Sonstige Festsetzungen

Zur Gewährleistung notwendiger öffentlicher Wegebeziehungen (Hüttenweg, Friedhof, - U-Bahnhof, Argentinische Allee) wird die Fläche A gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet (textliche Festsetzung Nr. 4). Mit einer Breite von 3,0 m ist sie entsprechend den Anforderungen an eine öffentliche Gründurchwegung dimensioniert.

Zur Gewährleistung einer großen und zusammenhängenden Spielfläche der Kindertagesstätte wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO und § 6 Abs. 13 BauO Bln festgesetzt,

dass entlang der Linie B-C-D auf der Grundstücksgrenze gebaut werden darf (textliche Festsetzung Nr. 9), auch wenn dies zur Vernachlässigung erforderlicher Abstandflächen führt.

Aufgrund der Existenz einer Planung von ca. 1920 mit übergeleiteten f.f.-Fluchtlinien, die somit geltendes Planungsrecht darstellen, erfolgt eine diese Planung aufhebende Festsetzung (textliche Festsetzung Nr. 11) mit dem Ziel der alleinigen Gültigkeit der im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungsinhalte. Die alten Planungsinhalte lassen sich nicht mit der aktuellen Planung in Einklang bringen.

4.8 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm

Entsprechend den Darstellungen im FNP 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 Aufenthaltsqualität 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 Erhöhung der Versiegelung nicht mit einer Verschlechterung der ökologischen Situation zu rechnen, da der Bestand von geringer ökologischer Wertigkeit war. Die Festsetzungen des Bebauungsplans können somit aus den Zielstellungen abgeleitet werden.

Die Festsetzungen entsprechen den Anforderungen aus dem Vertrag über die gemeinsame Landesentwicklung für den engeren Verflechtungsraum Berlin - Brandenburg³⁾. Der Landesentwicklungsplan stellt den Geltungsbereich als Bestandteil des Siedlungsbereiches dar, so dass ergänzender Wohnungsbau hierzu in keinem Widerspruch steht.

4.9 Zusammenfassung der wesentlichen Belange

Der Bebauungsplan gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung und trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet sowie miteinander 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 des Verkehrs,
- g. öffentliche und private Belange.

a. Belange der sicheren und gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Festsetzungen des Bebauungsplans garantieren eine gute Wohnlage. Die Baukörper sind so ausgerichtet und zueinander angeordnet, dass eine optimale Belichtung und Belüftung erzielt wird. Gegenseitige Verschattungen finden nicht statt, da mit Ausnahme der Kindertagesstätte keine die erweiterten Baukörperfestsetzungen ergänzenden abstandsflächenreduzierenden Festsetzungen bestehen.

³⁾ Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Berlin - Brandenburg (LEP eV), GVBl. Nr. 7 vom 20.03.1998, S. 38

Negative Auswirkungen aufgrund der Lärmbelastung durch eine bereits genehmigte Sportanlage (Tennisplatz) werden durch Schallschutzmaßnahmen, die sich durch entsprechend festgelegte Abstände der Baukörper zum Tennisplatz definieren, minimiert. Dadurch wird gesichert, dass die gesamte Wohnanlage über ein attraktives und erholungswirksames Wohnumfeld verfügt.

b. Belange der Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung im Bezirk wird als konstant eingeschätzt. Der geplante Wohnungsstandort auf dem ehemaligen amerikanischen Festgelände dient der allgemeinen Wohnraumversorgung und bietet hochwertige Wohnmöglichkeiten in einem attraktiven Wohnumfeld.

c. Soziale Belange, Belange von Familien

Durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung 'Kindertagesstätte' werden die sozialen Belange, hier insbesondere die Belange von Familien mit Kindern, besonders berücksichtigt. Mit einer Größe von 97 Plätzen wird die Einrichtung in der Lage sein, außer der aus dem Bebauungsplan selbst resultierenden Bedarfe auch Defizite aus benachbarten Bereichen abzudecken.

d. Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Grundlage der 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, demokratischen (gleichartigen) Städtebaus, wird durch folgende Inhalte charakterisiert:

- Entwicklung einer städtebaulich raumbildenden Figur mit eigener Identität;
- Schaffung räumlicher Qualitäten durch Aufnahme nachbarschaftlicher Bezüge;
- Optimale passive Energieausnutzung;
- Gewährleistung von integrativen Ein- und Durchblicken;
- Entwicklung der Wohnanlage zu einer 'Waldsiedlung';
- Aufnahme der Traufhöhen der umgebenden Bebauung;
- Gestalterische und nutzungsstrukturelle Aufwertung des gesamten Bebauungsplangebiets durch die geplante Wohnbebauung.

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

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden trotz erheblicher Neuversiegelung große Teile des Grundstückes von einer Bebauung freigehalten. Mit einer GRZ von ca. 0,19 durch die Festsetzung entsprechender Baukörper werden großflächige ökologische Verbesserungen ermöglicht. Inklusiv der Erschließungswege, die durch Baumpflanzungen gestaltet werden, bleiben mehr als 50 % der Grundstücksfläche frei von baulichen Nutzungen und stehen somit dem Naturhaushalt zur Verfügung. Ferner werden die nicht überbaubaren Flächen mit umfangreichen Baumpflanzungen ökologisch aufgewertet (textliche Festsetzung Nr. 6), um sie zu einem hochwertigen Wohnumfeld zu entwickeln. Bestehende ökologisch bedeutsame Bereiche entlang der Straße am Waldfriedhof mit qualitativ hochwertigem Baum- und Gehölzbestand werden durch Pflanzbindungsgebote (textliche Festsetzung Nr. 8) dauerhaft geschützt.

Mit der Festsetzung eines Geh- und Radfahrrechtes werden attraktive räumliche Verbindungen unabhängig vom Autoverkehr geschaffen (textliche Festsetzung Nr. 4).

- Eingriff in Natur und Landschaft

Da im Bebauungsplan Ziele umgesetzt werden, 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 Gutachten⁴⁾ sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt worden.

Für die Schutzgüter Boden / Wasser wurde ermittelt, dass die Versiegelungsbilanz zwar negativ ist (ca. 4.400 m² zusätzliche Versiegelung), sich die örtlichen Bodenverhältnisse aber zur Versickerung des Niederschlagwassers von Dach- und Terrassenflächen eignen und somit eine Teilkompensation erfolgen kann. Klimatisch sind keine Veränderungen zu erwarten, da zum einen bestehende Strukturen erhalten bleiben sollen und die baulichen Verdichtungen durch eine große Anzahl anzupflanzender Bäume kompensiert werden.

Für die Schutzgüter Arten / Biotop wurde festgestellt, dass mit den Baumaßnahmen lediglich in Lebensraum geringer ökologischer Wertigkeit eingegriffen wird (Eingriff auf artenarmen Trittrassen, Beanspruchung durch einen Parkplatz). Bei Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen sind somit keine negativen Auswirkungen zu befürchten.

Beim Schutzgut Landschaftsbild sind bei Realisierung aller geplanten Maßnahmen keine negativen Einflüsse zu befürchten. Von einer Verbesserung des Naturhaushaltes ist auszugehen. So kann sich ausgehend von dem Bestand, der in seiner ökologischen Qualität als gering einzustufen ist, nach der geplanten Neugestaltung der Freiflächen und Außenanlagen sogar eine Optimierung des Landschaftsbildes ergeben.

Als Fazit des Gutachtens ist festzustellen, dass die Eingriffe aufgrund des Bebauungsplans mit den vorgesehenen Festsetzungen gemäß § 14 Abs. 4 Satz 2 Naturschutzgesetz Berlin als kompensiert gelten. In Teilaspekten (siehe Schutzgut Landschaftsbild) wird durch umfangreiche Baumpflanzungen sogar eine Verbesserung der ökologischen Belange im Plangebiet erlangt.

f. Belange des Verkehrs

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie über interne Erschließungswege, die Bestandteil des Grundstückes bleiben.

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

g. Öffentliche und private Belange

Durch die Entwicklung einer ehemals von den Amerikanern genutzten Sportanlage zum allgemeinen Wohngebiet mit der für diesen Bereich typischen baulichen Dichte wird den privaten Belangen Rechnung getragen. Die geplante Beibehaltung einer Teilfläche des Sportgeländes als Gemeinbedarfsfläche mit einer Weiterentwicklung zur Kindertagesstätte sichert die öffentlichen Bedürfnisse an dieser Stelle.

4.10 Ergebnis der Abwägung

a. Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 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 dieser Zeit sah niemand den Entwurf des Bebauungsplans ein und es wurden keine schriftlichen Stellungnahmen bzw. Anregungen abgegeben. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergaben sich somit nicht.

Mit Schreiben - Stapl 12 - vom 19. Juni 1998 wurden die 28 Behörden und Stellen, die **Träger öffentlicher Belange** (TöB) sind und von der Planung berührt werden, gebeten, den

⁴⁾ vgl. NGA Zehlendorf, a.a.O.

Planinhalt im Rahmen ihres Zuständigkeitsbereiches gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu prüfen. Für die Rückäußerung wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ein Zeitraum von einem Monat eingeräumt.

Neben überwiegend zustimmenden Stellungnahmen äußerten sich folgende TöB mit städtebaulich bedeutsamen Hinweisen und Anregungen:

- Die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr bat um Überprüfung der in der Begründung genannten Eigentumsverhältnisse. Diesem Hinweis wurde gefolgt und die Begründung entsprechend überarbeitet.
- Die von den Berliner Wasser Betrieben vorgetragene Hinweise zu den Aspekten Wasserversorgung und Schmutzwasserentwässerung wurden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt (Baugenehmigung gemäß § 33 Abs. 2 BauGB im Oktober 1998, vorgezogene Planreife).
Die vorgetragene Anregung, anfallendes Regenwasser der versiegelten Flächen aufgrund der Überlastung vorhandener Regenwasserkanäle zur Versickerung zu bringen, wird bereits durch das Gebot der Regenwasserversickerung nach § 40 Abs. 2 BauOBl für Gebiete der offenen Bauweise berücksichtigt. Im vorliegenden Fall sind alle Voraussetzungen hierfür gegeben. Eine entsprechende Festsetzung erübrigt sich somit.
Ferner regelt die textliche Festsetzung Nr. 5, dass im WA die Wegebeläge nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind, da diese die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in die anstehenden Bodenschichten und den Grundwasserleiter fördern und somit die Grundwasserneubildung begünstigen (s. auch `4.5 Grünfestsetzungen´, 5. und 6. Absatz).
- Die vom Naturschutz- und Grünflächenamt genannten redaktionellen Änderungsvorschläge im Begründungstext zur Präzisierung der Festsetzungen, insbesondere der Grünfestsetzungen, wurden entsprechend eingearbeitet.
- Das Umweltamt wies auf folgende Aspekte hin:
 - Lärmschutz
Von den Tennisplätzen am Hüttenweg 45 gehen erhebliche Lärmimmissionen aus. Auf diesen Belang wurde bereits ausführlich in den Begründungsabschnitten `4.4 Immissionsschutz´ und `4.9 a. Belange der sicheren und gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse´ eingegangen. Insoweit erübrigen sich weitere Ausführungen an dieser Stelle.
 - Flächenverbrauch
Im Interesse einer intensiveren Flächennutzung wurde die Anhebung der geplanten GFZ (ca. 0,66) im WA des Bebauungsplans entsprechend der in § 17 Bau NVO genannten Obergrenze für die Bestimmung des Nutzungsmaßes (GFZ=1,2) angeregt. § 17 Bau NVO setzt maximal zulässige Obergrenzen fest, die nicht überschritten werden dürfen, aber auch nicht zwingend sind. Durch die beabsichtigte deutliche Unterschreitung dieser Obergrenze im Bebauungsplan wird nicht nur ein begrüntes und hochwertiges Wohnumfeld sondern eine Sicherung des mit der Umgebung zu vereinbarenden Stadtbildes gewährleistet. Der vorgeschlagenen Verdoppelung der GFZ wurde nicht gefolgt, da sie die städtebaulichen, gestalterischen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen sprengen würde.
 - Stellplätze
Es wurde angeregt, die vorgesehenen Stellplätze wegen der bestehenden ÖPNV-Erschließungsqualität des Gebiets zu verringern sowie überwiegend als Tiefgaragen anzulegen.
Eine konkrete Stellplatzzahl wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Deren allgemeine Zulässigkeitsprüfung obliegt dem Baugenehmigungsverfahren. Durch die textliche Festsetzung Nr. 7 wird lediglich für eine bestimmte Baugrundstücksfläche die Zulässigkeit auf maximal 30 Stellplätze begrenzt, ohne dass dadurch jedoch die Errichtung weiterer Stellplätze auf der übrigen Baugrundstücksfläche ausgeschlossen wird. In diesen Bereichen wird durch das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept, Anwohnerstellplätze gebäudebezogen anzulegen, die Anzahl der Stellplätze zwangsläufig begrenzt. Eine darüber hinausgehende Reduzierung ist somit nicht notwendig.

Die Errichtung von Tiefgaragen – wie angeregt - ist aufgrund der Ortslage und der hier bestehenden nachbarschaftlichen Bezüge sowie wegen der hohen Finanzierungskosten nicht zu rechtfertigen.

- Fahrrecht für Fahrradfahrer

Entsprechend der vorgetragenen Anregung wurde die textliche Festsetzung Nr. 4 (Gerecht zugunsten der Allgemeinheit auf Fläche A) um ein `Radfahrrecht´ erweitert.

- Gebäudeausrichtung

Es wurde die Wärmeversorgung der Gebäude mittels Fernwärme oder Blockheizkraftwerk, die Deckung des Warmwasserbedarfs durch Dachsolaranlagen sowie die Unterschreitung der Richtwerte der Wärmeschutzverordnung um 25-30 % angeregt. Für derartige Forderungen bzw. planungsrechtliche Verpflichtungen des Bauherren gab und gibt es keine rechtlichen Grundlagen.

Im Ergebnis ergaben sich in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie in der TöB-Beteiligung gemäß § 4 BauGB keine wesentlichen inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs, die die Grundzüge der Planung berühren.

Das Bezirksamt Zehlendorf von Berlin beschloss am 08. September 1998 mit Vorlage Nr. 175/32/98 das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Der Ausschuss für Bauleitplanung, Landschaftsplanung und –pflege der Bezirksverordnetenversammlung nahm in seiner Sitzung am 24. September 1998 das Abwägungsergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis.

Die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung gemäß § 33 Abs. 2 BauGB war somit erfüllt und die Baugenehmigung für das beantragte Vorhaben (Wohnbebauung auf dem ehemaligen amerikanischen Volksfestgelände) konnte mit Nr. 1095 am 08. Oktober 1998 noch vor der öffentlichen Auslegung erteilt werden.

b. Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vorgetragenen Anregungen

Das Bebauungsplanverfahren wurde entsprechend der allgemeinen Überleitungsvorschriften gemäß § 233 Abs. 1 in Verbindung mit § 244 Abs. 2 BauGB nach altem Recht weitergeführt.

Der Bebauungsplanentwurf lag in der Zeit vom 16. August 2004 bis einschließlich 17. September 2004 in den Diensträumen des Fachbereiches Stadtplanung Steglitz-Zehlendorf öffentlich aus. Die **öffentliche Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde zuvor rechtzeitig im Amtsblatt für Berlin sowie in der Tagespresse bekannt gemacht.

Während der Auslegungsfrist sah eine Bürgerin im Namen einer Berliner Arbeitsgemeinschaft zum Naturschutz den Entwurf einschließlich Begründung ein, informierte sich über die Planungsziele und gab eine schriftliche Stellungnahme mit folgenden Anregungen ab:

- Milderung bzw. Ausgleich der Auswirkungen der durch die Bebauung verursachten Neuversiegelung von 4.400 m² (durch Regenwasserversickerung mittels textlicher Festsetzung, Fassadenbegrünung).

- Verringerung der Gesamtversiegelung (durch Reduzierung der Parkplatzanzahl).

Auswertung:

Im Rahmen eines parallel zum Bebauungsplan erstellten landschaftsplanerischen Fachgutachtens⁵⁾ wurden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt untersucht und geklärt. Es wurden sowohl die Planungsauswirkungen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter (Boden / Wasser, Arten / Biotope, Landschaftsbild), als auch die empfohlenen Maßnahmen und Festsetzungen zur Kompensation der Eingriffsfolgen näher beschrieben. Die Ergebnisse und Schlussfolgerungen dieser ökologischen Untersuchung sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt worden.

So ist der durch den Bebauungsplan vorgenommene Eingriff in Natur und Landschaft gemäß §

⁵⁾ Naturschutz- und Grünflächenamt Zehlendorf, 1998

14 I NatSchGBIn durch die vorgenommenen Festsetzungen gemäß § 14 Abs. 4 Satz 2 NatSchGBIn ausgeglichen, weil nach der Baumaßnahme keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt. In einem Teilaspekt (für das Schutzgut Landschaftsbild) führen die gewählten Festsetzungen sogar zu einer Verbesserung des Naturhaushaltes. So kann sich ausgehend von dem Bestand, der in seiner ökologischer Wertigkeit als gering einzustufen ist, nach der geplanten Neugestaltung der Freiflächen und Außenanlagen durch umfangreiche Baumpflanzungen sogar eine Optimierung des Landschaftsbildes ergeben.

Weitere Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung des Eingriffs – wie von der BLN vorgeschlagen - sind daher nicht erforderlich.

Der ebenfalls zur Anregung beigebrachte Belang `Sicherung einer Regenwasserversickerung mittels textlicher Festsetzung´ wurde bereits im Rahmen der TöB-Beteiligung von den Berliner Wasser Betrieben vorgetragen und in der Auswertung hierzu entsprechend berücksichtigt. Mit der 9. Änderung des Berliner Wassergesetzes (BWG, in Kraft getreten am 19.10.2003) wurde zwischenzeitlich die Möglichkeit eröffnet, Festsetzungen zur Verpflichtung von Maßnahmen zur Versickerung, Reinigung, Rückhaltung oder Ableitung von Niederschlägen über § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 36 a Abs.3 BWG in Bebauungspläne aufzunehmen. Es handelt sich hier allerdings um Flächen, die genau in ihrer Lage und Größe bekannt bzw. definiert sind, wie z.B. Regenrückhaltebecken. Die Berliner Wasserbetriebe gaben hierzu in Ihrer Zuständigkeit über Lage und Größe dieser Flächen keine weitere Stellungnahme während der öffentlichen Auslegung ab. Daher waren auch aufgrund des neuen Wassergesetzes keine Festsetzungen hinsichtlich einer Regenwasserversickerung in diesem Bebauungsplan vorzunehmen.

Aufgrund ihrer positiven Folgewirkungen für das Grundwasser sind durchlässige Oberflächen in Bezug auf ihre ökologische Wertigkeit nicht mit vollversiegelten Bereichen gleichzusetzen. Insoweit hätte eine Reduzierung der aus durchlässigen Materialien hergestellten Stellplätze (s. hierzu textliche Festsetzung Nr. 5) auch keine wirklich ausschlaggebende Verringerung der Gesamtversiegelung im Plangebiet zur Folge. Die in diesem Zusammenhang vorgetragenen Anregungen des BLN sind somit nicht beachtlich.

Im übrigen wird in der textlichen Festsetzung Nr. 7 die Anzahl der Stellplätze im Bereich der Fläche zum Anpflanzen ohnehin auf maximal 30 beschränkt, damit diese Fläche in ihrem grünen Charakter erhalten bleibt. Für eine weitere Reduzierung der Stellplatzzahl besteht aus den dargelegten Gründen kein Erfordernis.

Stellungnahmen der TöB:

Mit Schreiben - Stapl 33 - vom 10. August 2004 wurden die **TöB** von der bevorstehenden öffentlichen Auslegung unterrichtet. Von den angeschriebenen TöB gaben die Berliner Verkehrsbetriebe, das Umweltamt sowie die Deutsche Telekom AG eine schriftliche Stellungnahme ab. Es wurden keine Einsprüche gegen die Bebauungsplaninhalte erhoben. Eine Planänderung war insoweit nicht erforderlich.

Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB war, dass die im Rahmen der Auslegung von den Bürgern sowie angeschriebenen TöB vorgetragenen schriftlichen Anregungen nach der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu keiner wesentlichen Änderung des Bebauungsplans führten.

Während der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende redaktionelle Änderungen im Bebauungsplan vorgenommen (Änderungsvermerk November 2004):

- Eintrag der für die Fläche A verwendeten Signatur für schmale mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen in die Festsetzungslegende,
- Änderung der für die zwei wesentlich prägenden Einzelbäume (Eiche, Linde) an der Straße Am Waldfriedhof verwendeten Signatur als `Signatur für Erhaltung von Bäumen´ in der Hauptkarte und Legende (bisher versehentlich als Anpflanzungssignatur dargestellt).

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Mit der Realisierung der Wohnsiedlung entstehen hochwertige Wohnmöglichkeiten in einem attraktiven Wohnumfeld. Die gewählte Stellung der Baukörper trägt dazu bei, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

2. Soziale Auswirkungen

Der mit Realisierung der Wohnungsbaumaßnahme entstehende Bedarf an Kindertagesstättenplätzen wird vollständig durch die Einrichtung am Tom-Sawyer-Weg 5 im Geltungsbereich des Bebauungsplans abgedeckt. Darüber hinaus stehen für die Bedarfe aus umliegenden Gebieten Plätze zur Verfügung.

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).

Der Bedarf an Jugendfreizeitheimplätzen kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden. Das Defizit wird durch die Jugendfreizeitstätten in der Argentinischen Allee und in der Marshallstraße kompensiert.

3. Auswirkungen auf die Umwelt

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

4. Haushaltmäßige Auswirkungen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen mit der Folge öffentlicher Ausgaben. Für die Errichtung der Kindertagesstätte entstehen dem Land Berlin keine Kosten, sie erfolgt durch den Bund. Der Tom-Sawyer-Weg erschließt die Kindertagesstätte und ist eine Investitionsmaßnahme des Landes Berlin, die im Auftrag des Fachbereiches Tiefbau (Kapitel 4212, Titel 73807) durchgeführt wird. Die Kosten belaufen sich auf 88.479,83 €. Die Maßnahme ist bereits abgeschlossen.

Die 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 BauO Bln handelt. Eine unzumutbare Härte oder Wertminderung des Grundstückes liegt nicht vor, da die Festsetzungen als ökologisch ausgleichende Maßnahmen die geplanten Entwicklungen in eine städtebauliche Ordnung bringen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen zu einer Belastung von Teilflächen des Baugrundstückes mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit. Entschädigungsansprüche sind gemäß § 41 Abs. 1 BauGB zu regeln.

5. Ordnungsmaßnahmen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen zur Belastung einer Teilfläche des Baugrundstückes mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit.

IV. VERFAHREN

- Senatsinformation

Über die Absicht, das Bebauungsplanverfahren X-191 einzuleiten, wurden gemäß § 3a AG BauGB die Senatsverwaltungen für Bauen, Wohnen und Verkehr -Abt. II und III- sowie für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie –Abt. II und II GStB- zeitgleich mit Schreiben Stapl 12 vom 06. August 1997 informiert.

- Einleitungsbeschluss Bezirksamt und Bekanntmachung Amtsblatt

Das Bezirksamt Zehlendorf von Berlin beschloss am 23. September 1997 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens X-191 – Vorlage Nr. 147/34/97 –. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 61 am 12. Dezember 1997 auf Seite 4486 bekannt gemacht.

Die Bezirksverordnetenversammlung Zehlendorf von Berlin (BVV) nahm in ihrer Sitzung am 03. Dezember 1997 mit der Drucksache Nr. 917 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens X-191 zur Kenntnis.

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Hinweis auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde als amtliche Anzeige am Freitag, dem 05. Dezember 1997 gleich lautend 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.

Der Ausschuss für Bauleitplanung, Landschaftsplanung und –pflege der BVV nahm in seiner Sitzung am 24. September 1998 das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zustimmend zur Kenntnis.

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

Mit Schreiben Stapl 12 vom 19. Juni 1998 wurden die TÖB zu dem Bebauungsplanverfahren X-191 um Stellungnahme gebeten.

Das Bezirksamt Zehlendorf von Berlin beschloss am 08. September 1998 mit Vorlage Nr. 175/32/98 das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Der Ausschuss für Bauleitplanung, Landschaftsplanung und –pflege der BVV nahm in seiner Sitzung am 24. September 1998 das Abwägungsergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis.

- Vorgezogene Planreife

Seit 03. April 1998 lag dem Bau- und Wohnungsaufsichtsamt ein Bauantrag zur Entscheidung für das Grundstück Wolkenburgweg 2/10, Löwenburgweg 2/10 und Lohrbergweg 2/8 (ehemals Am Waldfriedhof) vor. Das genannte Grundstück lag im Geltungsbereich des zu diesem Zeitpunkt noch im Verfahren befindlichen Bebauungsplans X-191. Auf Grund der Dringlichkeit der Umsetzung des Wohnraumkonzeptes der Bundesregierung vom 29. Juni 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 bezeichneten Voraussetzungen erfüllt waren:

1. Es war anzunehmen, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht.
2. Die Antragstellerin (GEHAG) erkannte mit Schreiben von 01. Oktober 1998 für sich und ihren Rechtsnachfolger schriftlich die Festsetzungen an.
3. Die Erschließung des Grundstücks war gesichert.

Sowohl die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ergaben keine wesentliche inhaltliche Änderung des Bebauungsplans. Somit waren auf der Grundlage der Ergebnisse dieser durchgeführten Verfahrensschritte die Voraussetzungen zur Anwendung des § 33 Abs. 2 BauGB erfüllt.

Das beantragte Vorhaben war nach § 33 BauGB zulässig und die entsprechende Baugenehmigung wurde mit Nr. 1095 am 08. Oktober 1998 erteilt.

- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Das Bebauungsplanverfahren X-191 wurde 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. Der bis dahin verwendete Titel `Bebauungsplan X-191 für eine Teilfläche des Geländes zwischen der Straße Am Waldfriedhof und der Marshallstraße (ehemaliges amerikanisches Volksfestgelände) im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Dahlem´ wurde damit an die zwischenzeitlich neu entstandenen, örtlichen Gegebenheiten (Wohngebiet, Kindertagesstätte) angepasst.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde rechtzeitig im Amtsblatt für Berlin Nr. 36 am 06. August 2004 bekannt gemacht sowie in den Berliner Tageszeitungen `Der Tagesspiegel´ und `Berliner Morgenpost´ am 13. August 2004 veröffentlicht und hat in der Zeit vom 16. August 2004 bis einschließlich 17. September 2004 stattgefunden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben - Stapl 33 - vom 10. August 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 18. Januar 2005 den Entwurf des Bebauungsplans X-191 gemäß § 6 Abs. 3 AG BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. 6/2005) und ihn zusammen mit dem Entwurf der `Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans X-191 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Dahlem´ der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG vorgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung Steglitz-Zehlendorf von Berlin hat mit Beschluss-Nr. 839 vom 16. März 2005

- den Entwurf des Bebauungsplans X-191 gemäß § 6 Abs. 3 AG BauGB beschlossen sowie
- über den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans X-191 gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 des BezVG entschieden.

Mit Schreiben vom 23. März 2005 hat das Bezirksamt den Bebauungsplan X-191 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

- a) die textlichen Festsetzungen Nr. 9 und 10 zu streichen (im Originalplan sowie in Anlage 1 zur Begründung), da diese als Gestaltungsfestsetzungen keine Rechtsgrundlage besitzen (beide textliche Festsetzungen sind kein wesentlicher Bestandteil der Abwägung bzw. des `Planungskerns´). Entsprechend ist in der Begründung in Punkt II.4.2 der sich auf die textliche Festsetzung Nr. 10 beziehende Absatz 3 zu streichen.
- b) die Begründung in Punkt `IV. Verfahren´, Abschnitt `öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)´ durch das Datum der öffentlichen Auslegung zu ergänzen;
- c) in der Rechtsverordnung sowie Begründung zum Bebauungsplan die Zitierweise der Rechtsgrundlagen (Baugesetzbuch, Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs) an die derzeitige gültige Fassung anzupassen;
- d) in der Planzeichnung und Legende die verwendeten Nummerierungen (1, 1a und 1b) der Signaturen für die Erhaltung bzw. das Anpflanzen von Bäumen zu streichen sowie in der Legende auf das Durchkreuzen der Anpflanzungssignatur zu verzichten.

Die Hinweise wurden – mit Ausnahme des Punktes d) – vor Festsetzung des Bebauungsplans durch entsprechende Korrekturen im Bebauungsplan, in der Rechtsverordnung sowie in der Begründung berücksichtigt.

Dem Hinweis zur Planzeichnung und Legende [Punkt d)] wurde nicht gefolgt. Es handelt sich hier um eine bereits im November 2004 vorgenommene redaktionelle Änderung des Original-Bebauungsplans (s. Änderungsvermerk auf Originalplan und Begründung Punkt 4.10 b., letzter Absatz). Die differenzierte Nummerierung (1, 1a, 1b) und Streichung der Signatur sollten dabei lediglich als Darstellungshilfen zur besseren Nachvollziehbarkeit dieser Änderung dienen und werden nach Festsetzung des Bebauungsplans in die vom Fachbereich Vermessung zu erstellenden Abzeichnungen des Bebauungsplans eingearbeitet.

Weiterhin wurde – analog zum Hinweis a) - der sich auf die textliche Festsetzung Nr. 9 beziehende Absatz 2 in Punkt II.4.7 der Begründung gestrichen.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

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

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB) 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 – Bau NVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

Berlin, den
Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Stäglin
Bezirksstadtrat

Lappe
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

ANLAGEN

1. Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
2. Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 der Baunutzungsverordnung genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
3. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 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 Fläche A ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
5. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen und Kinderspielplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen, sind unzulässig.
6. Im allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
Pro angefangenen 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein 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 vorhandene Bäume anzurechnen.
Dies gilt nicht für Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung und nicht für Flächen zum Anpflanzen sowie für die Fläche A, die mit Geh- und Radfahrrechten zu belasten ist.
7. Auf der Fläche zum Anpflanzen ist pro angefangenen 100 m² Fläche mindestens ein hochstämmiger Baum mit einer Mindesthöhe von 3 m und einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.
Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für zulässige ebenerdige Stellplätze und ihre Zufahrten, wenn die maximale Zahl von 30 Stellplätzen nicht überschritten wird.
8. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck einer Baumgruppe erhalten bleibt.
9. Bauliche Anlagen auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Kindertagesstätte' sind zwischen den Punkten B-C-D bis zur höchstzulässigen Vollgeschosszahl unmittelbar an der Grenze zum allgemeinen Wohngebiet zulässig.
10. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
11. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtliche Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

2. Hinweise

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 6, 7, 8 und 9 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

3. Pflanzliste

Für die Flächen der textlichen Festsetzungen 1.6, 1.7, 1.8 und 1.9.

- großkronige Bäume

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Pinus sylvestris (WaldKiefer)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Salix alba (SilberWeide,Kopfweide)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

Acer platanoides (Spitzahorn)
Betula pendula (Weißbirke)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Juglans nigra (Walnuß)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Ulmus glabra (BergUlme)

- kleinkronige Bäume

Acer campestre (FeldAhorn)
Malus sylvestris (Holz-Apfel)
Sorbus aucuparis (Eberesche)

Crataegus monogyna (Weißdorn)
Sorbus aria (Meklbeere)
Taxus baccata (Eibe)

- Sträucher

Buxus sempervirens (Buchsbaum)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Rubus idaeus (Himbeere)
Sambucus nigra (schwarzer Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger-Schneeball)

Cornus mas (Kornelkirsche)
Corylus avellana (Gemeine Hasel)
Hippophae rhamnoides (Sanddorn)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Philadelphus coronarius (Pfeifenstrauch)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Salix spec. (Strauch-Weide)
Viburnum fragans (Duft-Schneeball)