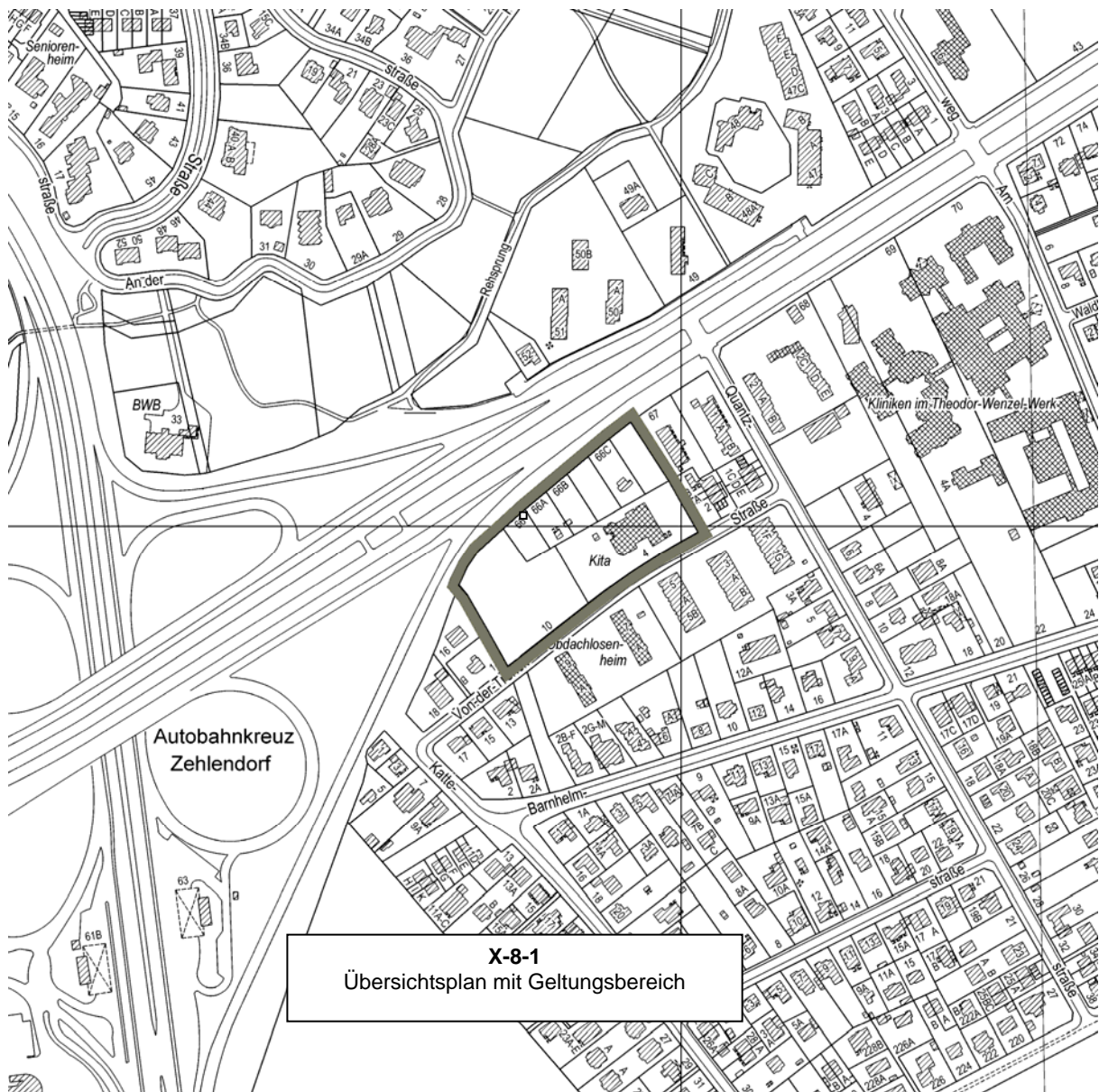


Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches zum Bebauungsplan X-8-1 für die Grundstücke
Potsdamer Chaussee 66-66C und Von-der-Trenck-Str. 4/10 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf,
Ortsteil Nikolassee



I. Planungsgegenstand

- 1. Veranlassung und Erforderlichkeit**
- 2. Plangebiet**
 - 2.1 Lagebeschreibung , Bestand, Ausgangssituation**
 - 2.2 Eigentumsverhältnisse, derzeitige Nutzung und Erschließung**
 - 2.3 Planerische Ausgangssituation**
 - a) Vorbereitende Bauleitplanung**
 - Flächennutzungsplan**
 - Stadtentwicklungsplanung (STEP)**
 - Bezirkliche Spielplatzplan**
 - Bereichsentwicklungsplanung (BEP)Landschaftsprogramm**
 - b) Verbindliche Bauleitplanung**
 - Festgesetzte qualifizierte Bebauungspläne**
 - 2.4 Altlasten**
 - 2.5 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)**

II. Planinhalt

- 1. Entwicklung der Planüberlegungen**
- 2. Intention des Planes**
- 3. Wesentlicher Planinhalt**
- 4. Begründung einzelner Festsetzungen, Abwägung**
 - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - 4.1.1 Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“**
 - 4.1.2 Öffentliche Grünflächen**
 - Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkanlage“**
 - Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“**
 - Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Bolzplatz“**
 - 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
 - 4.3 Ergebnis der Abwägung**
 - 4.3.1 Stellungnahmen im Rahmen der TÖB gemäß § 4 BauGB**
 - 4.3.2 Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

- 1. Maßnahmen zur Sicherung der Planung**
- 2. Bodenordnung**

3. Grundsätze für soziale Maßnahmen
4. Auswirkungen auf die Umwelt
5. Haushaltmäßige Auswirkungen
6. Auswirkungen auf die persönliche Lebensumstände

IV. Verfahren

Senatsinformation

Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes und Bekanntmachung im Amtsblatt

Hinweis auf „frühzeitige Bürgerbeteiligung“

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Öffentliche Auslegung

Rechtsprüfung

V. Rechtsgrundlagen

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans X-8-1 ist die Absicht des Bezirkes, die Grundstücke Potsdamer Chaussee 66-66C sowie Von-der-Trenck-Straße 4/10 als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Öffentlicher Spielplatz“, „Öffentliche Parkanlage“ und „Bolzplatz“ und als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ planungsrechtlich zu sichern.

Die o.g. Grundstücke liegen im Geltungsbereich des am 21. Oktober 1957 festgesetzten Bebauungsplans X-8. Die Grundstücke Potsdamer Chaussee 66-66 C sowie Von-der-Trenck-Str. 4/10 sind als öffentliche Grünfläche – „geplanter Spielplatz“ mit einer Baufläche für Jugendzwecke festgesetzt. Auf der Baufläche steht heute eine Kindertagesstätte und westlich davon ist ein allgemeiner öffentlicher Kinderspielplatz eingerichtet.

Aufgrund von seit vielen Jahren anhaltenden Beschwerden aus der Nachbarschaft des Spielplatzes wegen fußballspielender/bolzender Kinder und Jugendlicher ergab sich die dringende Notwendigkeit für den Bezirk, durch ein geordnetes Bolzangebot dem entsprechenden Mangel in diesem Wohneinzugsbereich ohne Störung der Nachbarschaft abzuhelfen. Rechtsgrundlage hierfür ist das Gesetz über öffentliche Kinderspielplätze (Kinderspielplatzgesetz) in der Fassung vom 20. Juni 1995, wonach Spielplätze mit einem vielseitigen, möglichst ganzjährig nutzbaren Spielangebot, das den verschiedenen Altersgruppen gerecht wird, angelegt werden sollen.

Es entspricht der herrschenden Rechtsauffassung, dass die Zweckbestimmung „Spielplatz“ nicht die Einrichtung eines sog. Bolzplatzes deckt. Ein Spielplatz herkömmlicher Art ist für Kinder bis etwa 14 Jahre gedacht, ausgestattet mit Spielgeräten und Sandspielplatz. Davon zu unterscheiden ist ein sog. Bolzplatz, auf dem ältere Kinder und Jugendliche in der Regel spontane Ballspiele durchführen.

Gerade ein solcher Platz soll hier eingerichtet werden, so dass insoweit dessen planungsrechtliche Absicherung geboten ist.

In diesem Zusammenhang wird die bisher im derzeit geltenden Bebauungsplan X-8 als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche neu geordnet werden und als öffentliche Parkanlage mit öffentlichem Kinderspielplatz und extra ausgewiesenem Bolzplatz festgesetzt.

Der öffentliche Spielplatz wird am derzeitigen Standort bestehen bleiben, da hier die für spielender Kinder notwendige Besonnung und Beschattung gegeben ist und der Abstand zur Avus-Ausfahrt in bezug auf Lärm- und Schadstoffimmissionen genügend groß ist.

Zur Standortsuche für einen geeigneten Bolzplatzstandort im Planungsgebiet sind durch das bezirkliche Umweltamt und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt) Lärm-Prognosen erstellt worden.

Es wurde ein entsprechender Standort für den geplanten Bolzplatz auf dem Teil des Grundstückes Potsdamer Chaussee 66 C, Flurstück 631 gefunden. Das Umweltamt hat einen Mittelungspegel am Immissionsort von 49 dB (A) errechnet (Schallausbreitungsrechnung nach DIN 2714 „Schallausbreitung im Freien“). Dieser Wert liegt unter den Wohngebietswerten der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchVO), die hier analog anzuwenden war.

Der Vorteil dieser Standortvariante besteht darin, dass eine Kontrolle des Bolzplatzbetriebes durch das Personal der direkt angrenzenden Kita und von Mitarbeitern des ebenfalls hier beherbergten Sonderprogramms für ältere Jugendliche, das ab 16.00 Uhr durchgeführt wird, unmittelbar und leicht vollzogen werden kann.

2. Plangebiet

2.1 Lagebeschreibung, Bestand, Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans X-8-1 umfasst die Grundstücke Potsdamer Chaussee 66-66C und Von-der-Trenck-Str. 4/10 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee, und damit den nördlichen Teilbereich des am 21. Oktober 1957 festgesetzten Bebauungsplans X-8.

Die bestehende Nutzung gliedert das Gelände in zwei Bereiche. Im süd-östlichen Bereich befindet sich eine Kindertagesstätte (KITA) und westlich davon ist ein öffentlicher Kinderspielplatz eingerichtet.

Das KITA-Gebäude ist zweigeschossig mit einer Gesamtfläche von ca.1627 m².

2.2 Eigentumsverhältnisse, derzeitige Nutzung und Erschließung

Die Grundstücke Potsdamer Chaussee 66-66 C und Von-der-Trenck-Straße 4/10 befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Die tatsächliche Nutzung auf dem Teilgrundstück Potsdamer Chaussee 66-66C besteht als sogenannte Grabelandnutzung. Das Grundstück Von-der-Trenck-Straße 4 wird als KITA und das Grundstück Von-der-Trenck-Straße 10 als öffentlicher Spielplatz genutzt. Die verkehrstechnische Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die Von-der-Trenck-Straße.

2.3 Planerische Ausgangssituation

a) Vorbereitende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan Berlin (Neubekanntmachung von 8.1.2004)

Im Flächennutzungsplan 2004 wird das Gebiet, in dem sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet, als Wohnbaufläche W 4 mit einer Geschossflächenzahl bis 0,4 und als Wasserschutzgebiet dargestellt.

Stadtentwicklungsplanung (STEP 2)

Der STEP 2 „Öffentliche Einrichtungen, Versorgung mit wohnungsbezogenen Gemeinbedarfseinrichtungen“ enthält als Bestand den KITA-Standort (Von-der-Trenck-Str. 4). In der Standortliste für Kindertagesstätten mit Datenstand von 31. Dezember 1993 ist die KITA unter Standortnummer 008 mit 4292 m² Grundstücksfläche und 85 Plätzen genannt. Der STEP ist Grundlage für alle weiteren Planungen gemäß § 4 Abs. 1 Satz 5 AG BauGB.

Bezirkliche Spielplatzplanung

Die bezirkliche Spielplatzplanung sieht u.a. die Sicherung des vorhandenen öffentlichen Spielplatzes Von-der-Trenck-Straße mit Ballspielfläche vor.

Die Versorgungsberechnung für den Spielplatz (Von-der-Trenck-Str.) wurde in der Versorgungseinheit 10 M beschrieben. (aufgehobener bezirklicher Spielplatzplan). Die Versorgungseinheit (VE) 10 M wird durch den bestehenden Allgemeinen Spielplatz Von-der-Trenck-Straße, der auch Ballspiele erlaubt, gut versorgt. Auf die Versorgungseinheit bezogen besteht ein rechnerischer Überhang. Als nachteilig ist jedoch die zwischenzeitlich aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht erforderliche reduzierte Ausstattung des Spielplatzes zu werten. Dieser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes X-8-1 befindliche öffentliche Kinderspielplatz hat eine Gesamt-Bruttofläche von ca. 3.980 m².

Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Eine Bereichsentwicklungsplanung liegt für diesen Bereich nicht vor.

Landschaftsprogramm (LaPro)

Im Landschaftsprogramm, dem das Abgeordnetenhaus von Berlin am 23. Juni 1994 zugestimmt hat, wird der Geltungsbereich als Waldbaumsiedlungsbereich dargestellt. Entwicklungsziele und Maßnahmen sind in vier Programmplänen dargestellt:

- Naturhaushalt/Umweltschutz
- Biotop- und Artenschutz
- Landschaftsbild
- Erholung und Freiraumnutzung

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

Im Teilplan „Biotop- und Artenschutz“ wird der Geltungsbereich als Waldbaumsiedlungsbereich dargestellt.

Im Teilplan „Landschaftsbild“ wird der Geltungsbereich als Waldbaumsiedlungsbereich dargestellt.

Im Teilbereich „Erholung und Freiraumnutzung“ wird der Geltungsbereich als Wohnquartier, Typ IV, mit der geringsten Dringlichkeit zur Verbesserung der Freiraumversorgung charakterisiert.

b) Verbindliche Bauleitplanung

Festgesetzte qualifizierte Bebauungspläne

Die o.g. Grundstücke liegen im Geltungsbereich des am 21. Oktober 1957 festgesetzten Bebauungsplanes X-8. Die Grundstücke Potsdamer Chaussee 66-66C sowie Von-der-Trenck-Str. 4/10 sind als öffentliche Grünfläche – Spielplatz mit einer Baufläche für Jugendzwecke festgesetzt. Auf der Baufläche steht heute eine Kindertagesstätte und westlich davon ist ein allgemeiner öffentlicher Kinderspielplatz eingerichtet.

2.4 Altlasten

Innerhalb des Bebauungsplanbereiches befinden sich keine altlastverdächtigen Grundstücke.

2.5 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Die Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist im Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) geregelt; das Verfahren ergibt sich für die bauplanungsrechtlichen Vorhaben aus dem BauGB. Der Anwendungsbereich der UVP für Bebauungspläne wird durch § 2 Abs. 3 UVPG bestimmt und näher bezeichnet. Zweck des UVPG ist es sicherzustellen, dass bei den darin bestimmten Vorhaben die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden sowie das Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit berücksichtigt wird. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wurden die in Anlage 1 Nr. 18 nach UVPG beschriebenen Kriterien geprüft und festgestellt, dass keine der dort beschriebenen Kriterien für dieses Bebauungsplanverfahren zutreffend sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist demnach entbehrlich. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP besteht in diesem Fall nicht.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planüberlegungen

Der Bolzplatz unterscheidet sich wegen der von ihm ausgehenden stärkeren Auswirkung auf seine Umgebung von allgemeinen Kinderspielplätzen. Deshalb erfahren die Bolzplätze eine andere bauplanungsrechtliche Beurteilung. Sie müssen wie Anlagen für sportliche Zwecke behandelt werden.

Es wurde geprüft, ob von der geplanten Anlage Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder dessen Umgebung unzumutbar sind. Gemäß § 2 Abs. 2 der 18 BImSchG (Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 18. Juli 1991) - die im Rahmen des Planungsverfahrens für die gebotene Prognoseentscheidung über die grundsätzliche Gebietsverträglichkeit der Anlage jedenfalls der Sache nach herangezogen werden kann - sind folgende Immissionswerte verbindlich festgelegt:

- in einem allgemeinen Wohngebiet verläuft die Grenze tags außerhalb der Ruhezeiten bei 55 dB (A) und tags innerhalb der Ruhezeiten bei 50 dB(A).
- Ruhezeit an Werktagen : 6.00 Uhr bis 8.00; und 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr.

Es wurde eine detaillierte spezifische Untersuchung hinsichtlich des geplanten Standorts und der zu erwartenden Geräuschimmissionen auf die Wohnbebauung Potsdamer Chaussee und auf die Kindertagesstätte durchgeführt. Das Ergebnis ergab, dass für den geplanten Bolzplatz der Teil des Grundstücks Potsdamer Chaussee 66 C, Flurstück 631, für die angrenzende Wohnbebauungsgebiete aus immissionsschutzrechtlichen Sicht am besten geeignet ist.

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind nach TA Lärm keine Außen-Immissionsrichtwerte festgelegt worden.

Unter Berücksichtigung der festgelegten Nutzer- und Ruhezeiten bestehen damit aus schallschutztechnischer Sicht des Umweltamtes keine Einwände gegen die Errichtung des Bolzplatzes ebenso im Hinblick auf den Betrieb der KITA in der Von-der-Trenck-Straße 4.

Der Bolzplatz soll nur an Werktagen sowohl von der benachbarten o.g. KITA, als auch von dem Freizeitprojekt „KAZ“ genutzt werden. Der Bolzplatz wird auf gewachsenen Boden ohne Versiegelung erstellt. Es sollen zwei Tore in nordwest/südöstlicher Ausrichtung aufgestellt werden. Der Platz wird mit einem geräuscharmen, kunststoffummantelten Ballfangzaun versehen.

Die Kita-Nutzungszeit mit ca. 85. Kindern zwischen 3- 12 Jahren (Elementar-, Vorschul- und Hortkinder) ist von 8 bis 17 Uhr vorgesehen, während die KAZ-Nutzungszeit mit ca. 25 Kindern und Jugendlichen zwischen 6 – 20 Jahren von 17 bis 20 Uhr erfolgt.

Die Ruhezeiten an Werktagen sind von 6.00 bis 8.00 und von 20.00 –22.00 Uhr.

Die Kindertagesstätte hat eine Mittagsruhezeit von 13.00 bis 15.00 Uhr.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat mit Schreiben vom 12. Juli 2000 das damalige Bezirksamt Zehlendorf von Berlin informiert, dass das Bebauungsplanverfahren nach § 7 AG BauGB durchgeführt wird. Teilflächen des Autobahnkreuzes Zehlendorf (A 115) und der Potsdamer Chaussee (B 1) berühren den Geltungsbereich des Bebauungsplanes X-8-1, die mit der Verbindungsfunktionsstufe 1 Bestandteil des übergeordneten Hauptverkehrsstraßennetzes sind. Gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 AG BauGB wird ein dringendes Gesamtinteresse Berlins berührt und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen.

2. Intention des Planes

Der Bebauungsplan X-8-1 stellt die planungsrechtliche Grundlage für die gewünschte weitere Entwicklung des Gebiets bereit. Er setzt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ mit einem bestehenden öffentlichen Spielplatz und einem separat angeordneten Bolzplatz fest. Weiter setzt er eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ fest. Weitere bauleitplanerische Ziele des Bebauungsplans sind:

- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung der Bauweise

3. Wesentlicher Planinhalt

Die oben genannten Zielsetzungen werden durch folgende Festsetzungen erreicht:

Art der baulichen Nutzung:

Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“

Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“, „Öffentliche Spielplatz“ und „Öffentlicher Bolzplatz“

Maß der baulichen Nutzung für das Grundstück Von-der-Trenck-Str 4/10:

GRZ= 0,2, GFZ= 0,4

Zahl der zulässigen Vollgeschosse für das Grundstück Von-der-Trenck-Str. 4/10: Z= II

Bauweise: offene Bauweise (Gebäuelänge von max. 50,0 m)

4. Begründung einzelner Festsetzungen, Abwägung

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“

Das als Baufläche ausgewiesene Grundstück Von-der-Trenck-Str. 4/10 ist mit einer Kindertagesstätte bebaut.

Der Flächennutzungsplan Berlins (Neubekanntmachung 2004) stellt diese Fläche als Wohnbaufläche W 4 (GFZ bis 0,4) dar. Der generalisierte Flächennutzungsplan kann die sich daraus ergebende kleinteilige Problematik nicht behandeln. Die geeignete planerische „Feinsteuerung“ ist Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung.

Der Rechtsbegriff „entwickeln“ (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) gewährleistet auch die gestalterische Freiheit „über ein Ausfüllen des Vorgeplanten hinaus und in dessen Rahmen eigenständig zu planen“ (Bundesverwaltungsgericht). Im Grundsatz Nr. 1 des Flächennutzungsplans Berlin (Neubekanntmachung 2004) ist bestimmt, dass:

„Aus den Bauflächen sind lokale Einrichtungen oder Anlagen des Gemeinbedarfs sowie der Ver- und Entsorgung und Grünflächen mit lokale Bedeutung entwickelbar“.

Dadurch ist klar erkennbar, dass die Generalisierung der Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht zu einer Vernachlässigung der mit den jeweiligen Hauptfunktionen verbundenen übrigen Aspekte eines modernen, zukunftsorientierten Städtebaus führt.

Es ist unstrittig, dass Kindertagesstätten zu unabdingbaren Bestandteilen des Wohnumfeldes gehören.

Als Maß der baulichen Nutzung wird Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl von 0,2/0,4 bei höchstens 2 zulässigen Vollgeschossen festgesetzt werden. Das entspricht den Werten des bestehenden Kita-Gebäudes.

4.1.2 Öffentliche Grünflächen

Als öffentliche Grünflächen werden im Bebauungsplan X-8-1 drei Flächen mit der jeweiligen Zweckbestimmung:

- öffentliche Parkanlage
- öffentlicher Spielplatz
- öffentlicher Bolzplatz

festgesetzt.

- Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“

Unmittelbar neben dem geplanten Bolzplatz auf dem Teilgrundstück Potsdamer Chaussee 66C befinden sich bezirkseigene Grundstücke (Potsdamer Chaussee 66, 66A, 66B und Teilgrundstück 66C). Diese Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes X-8 und sind als „Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz“ festgesetzt.

Die tatsächliche Nutzung besteht aber z.Z. als sogenannte Grabelandnutzung. Die Grundstücke sind an Grabeländer verpachtet, die dort teilweise massive Holz-Lauben errichtet haben.

Die Verträge mit den Grabeländern sind vierteljährlich kündbar. Von der Baumaßnahme sind nur die Mieter der Teilgrundstücke Potsdamer Chaussee 66C und 66B betroffen, die neu Pachtverträge erhalten haben. Das Nutzungsentgelt für einen Teil des Grundstücks Potsdamer Chaussee 66 C beträgt z.Z. monatlich 78,34 € statt bisher 150,30 €. Der Nutzer des Teilgrundstücks Potsdamer Chaussee 66 B musste seinen Zaun etwas versetzen.

- Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“

Auf der Grünfläche westlich des Kita-Grundstücks ist ein allgemeiner öffentlicher Kinderspielplatz eingerichtet. Der geltende Bebauungsplan X-8 von 1957 setzt die „Grünfläche mit der Zweckbestimmung „geplanter Spielplatz“ fest.

Dieser Spielplatz ist für Kinder bis etwa 14 Jahre vorgesehen.

Die Spielflächen für Kinder bis zu 14 Jahren (sogenannte herkömmliche Spielplätze) sind als dem Gebiet dienende „Nebenanlagen“ in allen Wohngebieten zulässig. Hiervon ausgehende Lärmbelastigungen sind für die Nachbarn generell zumutbar. Die öffentlichen Kinderspielplätze gehören damit zu den sogenannten Wohnfolgeeinrichtungen und sind daher grundsätzlich im Wohngebiet richtig untergebracht.

Auch die Kinder aus der Kindertagesstätte nutzen von 8.00 Uhr bis 17.00 Uhr diesen Spielplatz.

- Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Bolzplatz“

Die Notwendigkeit der stadtplanerischen Sicherung für den separaten Bolzplatz auf dem Gelände der Potsdamer Chaussee 66 C wurde detailliert im Kapitel II Punkt 1 beschrieben. Die vom Spiel-Lärm des Bolzplatzes nächstbetroffene Nachbarschaft wohnt in der Von-der-Trenck-Str. 2B (Reihenhaus) und in der Potsdamer Chaussee 67 (eingeschossiges Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten, deren offene Balkonseite dem Bolzplatz zugewandt wäre) Beide nächstbetroffenen Wohnorte als Immissionsorte sind 60 m Luftlinie vom Mittelpunkt des geplanten Bolzplatzes entfernt.

Nach § 2 Abs. (2) Pkt. 3 der zum Vorgang analog anzuwendenden 18. BImSchV betragen die an den Wohnorten der nächstbetroffenen Anwohner in der Von-der-Trenck-Str. 2B und der Potsdamer Chaussee 67 innerhalb der vorgesehenen werktäglichen Nutzungszeit von 8 –21 Uhr durch den Bolzplatz zu berücksichtigenden Außen-Immissionsrichtwerte des jeweils vorliegenden WA-Gebietes:

tags außerhalb der Ruhezeiten	55 dB (A)
tags innerhalb der Ruhezeiten	50 dB (A) und
nachts	40 dB(A).

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist der Standort auf dem Teilgrundstück Potsdamer Chaussee 66 C unproblematisch, da an der jeweiligen Wohnbebauung die Richtwerte der 18. BImSchV außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten unterschritten werden. Zusätzlich ergibt sich wertmäßig eine Überdeckung der Geräusche des Bolzplatzes durch die durchgehend vorhandenen Verkehrsgeräusche der Potsdamer Chaussee und AVUS-Ausfahrt.

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens sind Unsicherheiten bezüglich der Zumutbarkeit des von der Nutzung als Bolzplatz ausgehenden Lärms für die KITA entstanden.

Es wurden mehrere Ortsbesichtigungen mit dem Umweltamt und dem Naturschutz- und Grünflächenamt durchgeführt. Eine erneut vorgenommene Prüfung des damaligen Planungsstandes zur Prognoseberechnung von SenStadt/III B ergab, dass die Lärmauswirkungen des Bolzplatzes während der KITA-Nutzungszeit deutlich geringer für die Kinder der KITA ausfallen werden, als die erstmalig vorgenommene Prognoseberechnung von SenStadt vorsah.

Als Abweichungen zur Prognoseberechnung ergeben sich:

- a) endgültige Bolzplatzgröße 25x15 m, entgegen der frühere Prognoseberechnung von SenStadt mit 28,5x15 m;
- b) endgültige Entfernung Bolzplatzmitte/KITA ca. 35 m, alte Prognoseberechnung ca. 27 m;
- c) endgültige Entfernung nächstgelegener Bolzplatzzaun/KITA ca. 22 m, frühere Prognoseberechnung ca. 13,5 m;
- d) der kurzzeitige Schalleistungseinzelpiegel für ein laut schreiendes Kind beträgt 87 dB (A). Bei 25 Kindern ergibt dies einen maximalen Schalleistungspegel von 101 dB (A). Diese beiden Werte werden für die KITA-Nutzungszeit des Bolzplatzes von 8 bis 17 Uhr angesetzt.

Die auf den unter a) –d) angeführten Daten beruhende, ergänzende Prognoseberechnung für den Bolzplatzlärm durch Kindernutzung ergibt, dass an der Rückseite der KITA während der KITA-Nutzungszeit von 8 bis 17 Uhr von einem Mittelungspegel $L_m=57$ dB (A) und kurzzeitigen Maximalpegeln bis 66 dB auszugehen ist.

Die kurzzeitigen Maximalpegel können sich durch die vorgesehene Bolzplatznutzung durch Jugendliche bis 20 Jahre in der Zeit von 17-20 Uhr auf bis zu 75 dB(A) erhöhen.

Die KITA befindet sich gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan X-8-1 auf einer Fläche für Gemeindebedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“, für die nach TA Lärm keine Außen-Immissionsrichtwerte festgelegt sind. Die hilfsweise als Vergleich mit der KITA-Nutzung herangezogene Gebietsausweisung für ein WA-Gebiet, vgl. allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO, lässt lt. 18. BImSchV an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten von 8-20 Uhr 85 dB (A) als kurzzeitige Geräuschspitzen und 55 dB (A) als Beurteilungspegel L_r (Maß für die durchschnittliche Langzeitbelastung eines Betroffenen über einen ganzen Tag oder eine ganze Nacht) zu. Diese Immissionsrichtwerte werden an der KITA bei achtstündiger intensiver Nutzung des Bolzplatzes sowohl durch den Beurteilungspegel L_r als auch den kurzzeitigen Maximalpegeln eingehalten, bzw. deutlich unterschritten. Selbst wenn man die KITA-Nutzung auch nach anderen Normen/Richtlinien z.B. die VDI 2058 Bl. 3 „Beurteilung von Lärm am Arbeitsplatz unter Berücksichtigung unterschiedlicher Tätigkeiten bei überwiegend geistiger Tätigkeit“ beurteilen wollte, ergibt sich keine andere Beurteilung. Bei einer geschätzten Schalldämmung der KITA-Fenster von größer oder gleich 20 dB (A) ergibt sich bei geschlossenen Fenster innerhalb der KITA-Räume durch den Bolzplatzlärm ein Mittelungspegel von kleiner oder gleich 40 dB(A), der auch als Beurteilungspegel in dieser Größenordnung deutlich unter dem Richtwert von 55 dB (A) für überwiegend geistige Tätigkeit am Arbeitsplatz liegt.

Abschließend ist festzuhalten, dass der Bolzplatz so zu betreiben ist, dass sowohl die umliegende Wohnnutzung als auch die Kindertagesstätte so wenig wie möglich an Beeinträchtigungen erfahren.

Dies ist nach allen Untersuchungen grundsätzlich gewährleistet, sollte aber weitgehend so ausgestaltet werden, dass die Ruhezeiten von 6.00 bis 8.00 Uhr morgens und von 20.00 bis 22.00 Uhr abends sowie eine Mittagsruhe für die Kinder der Kindertagesstätte von 13.00 bis 15.00 Uhr eingehalten sind. Somit ergibt sich eine uneingeschränkte Bespielbarkeit des Bolzplatzes von 8.00 bis 13.00 und 15.00 bis 20.00 Uhr. Ab 6.00 Uhr morgens und bis 22.00 Uhr sowie in der Mittagszeit könnte der Platz nur kontrolliert und eingeschränkt betrieben werden. Vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr muss der Platz mindestens abgeschlossen sein.

Die Einhaltung dieser Maßstäbe ist zu gewährleisten, nach derzeitigem Kenntnisstand soll dies bis 17.00 Uhr durch Mitarbeiter der Kita und nach 17.00 Uhr durch Mitarbeiter des Jugendprojektes „KAZ“ geschehen. Letztlich ist der Eigentümer, das Naturschutz- und Grünflächenamt, für die kontrollierte Nutzung des Bolzplatzes im Rahmen der genannten Maßstäbe zuständig.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin (Neubekanntmachung 2004)) wird das Gebiet in dem sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet als Wohnbaufläche W 4 mit einer Geschossflächenzahl bis 0,4 und als Wasserschutzgebiet dargestellt. In dem Grundsatz Nr.1 des FNP für die Entwicklung von Bebauungsplänen wird ausgeführt, dass aus den Bauflächen lokale Einrichtungen oder Anlagen des Gemeinbedarfs sowie Ver- und Entsorgung und Grünflächen mit lokaler Bedeutung entwickelbar sind.

Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelbar.

4.3 Ergebnis der Abwägung

4.3.1 Stellungnahmen im Rahmen der TÖB gemäß § 4 BauGB

Zusammenfassung und Auswertung der schriftlichen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben Stapl 53/ X-8-1 vom 02. Oktober 2001 sind die Träger öffentlicher Belange (TöB) zu dem Bebauungsplanverfahren X-8-1 um Stellungnahme gebeten worden. Insgesamt wurden 34 TöB benachrichtigt, mit der Bitte die Unterlagen (Begründung und Bebauungsplan-Entwurf vom 18. September 2001) zu prüfen. Für die Rückäußerungen wurde ein Zeitraum bis zum 02. November 2001 eingeräumt.

Von den angeschriebenen TöB wurden im wesentlichen nur Anregungen von der Senatsverwaltung für Finanzen und von den Berliner Wasserbetrieben vorgebracht.

1. Senatsverwaltung für Finanzen

Es wird seitens SenFin vor dem Hintergrund der fiskalischen Interessen des Landes Berlin der hohe Flächenverbrauch für die vorgesehenen Maßnahmen in Frage gestellt.

Der Bodenrichtwert beträgt dort 800,00 DM pro m², deswegen sollte ein Teil der veranschlagten Fläche aus dem Fachvermögen entlassen werden.

Auswertung: Diese Anregungen können nicht im Bebauungsplan-Verfahren berücksichtigt werden.

Die Grundstücke Potsdamer Chaussee 66-66c und Von-der-Trenck-Straße 4/10 sind als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Öffentlicher Spielplatz“, „Öffentliche Parkanlage“ und „Öffentlicher Bolzplatz“ sowie als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ planungsrechtlich zu sichern.

Schon im festgesetzten Bebauungsplan X-8 wurden die Grundstücke nicht als Wohnbauflächen festgesetzt, sondern als öffentliche Grünfläche mit Spielplatz und mit einer Baufläche für Jugendzwecke. Die Errichtung des Bolzplatzes benötigt die vorgesehene Fläche. Die Kindertagesstätte und der öffentliche Spielplatz gehören zu unabdingbaren Bestandteilen des Wohnumfeldes.

Auf Grund von seit vielen Jahren anhaltenden Beschwerden aus der Nachbarschaft wegen des vorhandenen Spielplatzes und dort fußballspielender/bolzender Kinder und Jugendlicher ergab sich die dringende Notwendigkeit für den Bezirk, durch einen geordneten Bolzplatz dem Mangel in diesem Wohneinzugsbereich ohne Störung der Nachbarschaft abzuwehren. Rechtsgrundlage hierfür ist das Gesetz über öffentliche Kinderspielplätze (Kinderspielplatzgesetz) in der Fassung vom 20. Juni 1995, wonach Spielplätze mit vielseitigen, möglichst ganzjährig nutzbarem Spielangebot, das den verschiedenen Altersgruppen gerecht wird, angelegt werden sollen.

Der geltende Bebauungsplan X-8 von 1957 setzt „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „geplanter Spielplatz“ fest.

Das Verwaltungsgericht hat im Zusammenhang mit einer Nachbarbeschwerde in einer mündlichen Verhandlung festgestellt, dass die Zweckbestimmung „Spielplatz“ nicht die Einrichtung eines sog. Bolzplatzes decke. Ein Spielplatz herkömmlicher Art sei für Kinder bis etwa 14 Jahre gedacht, ausgestattet mit Spielgeräten und Sandspielplatz. Eine solche Anlage ist im Wohngebiet durchaus zulässig. Davon zu unterscheiden ist ein sogenannter Bolzplatz, auf dem ältere Kinder und Jugendliche in der Regel spontane Ballspiele durchführen.

Der öffentliche Spielplatz soll am derzeitigen Standort bestehen bleiben, da hier die für spielende Kleinkinder notwendige Besonnung und Beschattung gegeben ist und der Abstand zur Avus-Ausfahrt in bezug auf Lärm- und Schadstoffimmissionen genügend groß ist.

Zur Standortsuche für einen geeigneten Bolzplatzstandort im Planungsgebiet sind durch das bezirkliche Umweltamt und SenStadt Lärmprognosen erstellt worden.

Es wurde der Standort der damaligen Potsdamer Chaussee 66 C (Flurstück 631) favorisiert. Der Vorteil dieser Standortvariante ist auch darin zu sehen, dass eine Kontrolle des Bolzplatzbetriebes durch das Personal der direkt angrenzenden Kita und von Mitarbeitern des ebenfalls hier untergebrachten Sonderprogramms für ältere Jugendliche, das ab 16.00 Uhr durchgeführt wird, unmittelbar und leicht vollzogen werden kann.

Die Äußerungen der Senatsverwaltung für Finanzen verfolgen rein fiskalische Interessen und stellen keine inhaltliche Auseinandersetzung mit den Zielen des Bebauungsplanverfahrens X-8-1 dar. Die Vorstellungen der Senatsverwaltung für Finanzen, eine derart hohe Summe beim Verkauf des Grundstücks zu erzielen, sind zu bezweifeln.

Die Grundstücke liegen in unmittelbarer Nähe zur Avus und zur Kindertagesstätte und sind damit schwerlich zu verkaufen. Ein Verkauf wäre nur interessant, wenn die Fläche als Wohngebiet festgesetzt werden könnte. Dies wäre planungsrechtlich problematisch, da die Festsetzung eines direkt an einen Bolzplatz angrenzenden Wohngebietes erhebliche planungsrechtliche Folgeprobleme nach sich zöge. Wie oben dargestellt, besteht ein Erfordernis für die Einrichtung des Bolzplatzes. In der Umgebung sind keine Bewegungsflächen für Jugendliche vorhanden. Daher ist diese Einrichtung an dem im Bebauungsplan vorgesehenen Standort notwendig. Der Standort ist auch unter Umweltschutzgesichtspunkten gut geeignet. Der Berücksichtigung der sozialen Interessen junger Menschen gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist hier vor fiskalischen Interessen der Vorrang zu geben.

2. Berliner Wasser Betriebe

Stellungnahme:

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

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

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

Auswertung:

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

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befinden sich überwiegend unversiegelte und ungebraute Grünflächen.

Ergebnis der Auswertung

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, hat im Bebauungsplan-Verfahren X-8-1 insgesamt keine Veränderungen an dem Planungskonzept erbracht.

4.3.2 Stellungnahmen im Rahmen der öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Zu dem Bebauungsplan- Entwurf X-8-1 vom 16. Dezember 2002 wurden keine Äußerungen vorgetragen.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Es sind keine baulichen Vorhaben beantragt worden, die die Ziele des Bebauungsplanes X-8-1 undurchführbar machen würden. Somit besteht keine Erforderlichkeit, Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung nach § 14 BauGB (Veränderungssperre) bzw. § 15 BauGB (Zurückstellung von Baugesuchen) zu ergreifen.

2. Bodenordnung

Alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans X-8-1 befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Bis auf das Flurstück 628 (Potsdamer Chaussee 66), das sich im allgemeinen Finanzvermögen befindet, sind alle anderen Flurstücke bereits im Fachvermögen des NG und werden vom Fachbereich Grundstücke der Abteilung Finanzen, Wirtschaft und Wohnen verwaltet. Die öffentliche Kinderspielfläche ist ca. 3980 m² groß und erfüllt damit die Richtwerte des Kinderspielplatzgesetzes, wonach ein allgemeiner Kinderspielplatz mindestens eine Größe von 2000 m² ausweisen soll. Der geplante Bolzplatz auf dem Teil des Grundstücks Potsdamer Chaussee 66 C, Flurstück 631, hat eine Nettospielfläche von 375 m².

3. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Es ist nicht erkennbar, dass sich die Umsetzung des Bebauungsplanes X-8-1 im Sinne des § 180 BauGB nachteilig auf die persönlichen, sozialen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird. Soziale Maßnahmen sind daher nicht zu ergreifen.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Zu den Hauptgrundsätzen der Bauleitplanung gehören die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB).

Diese Verpflichtungen zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft in den Bauleitplan-Verfahren gemäß BauGB ist durch § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterstrichen worden.

§ 21 BNatSchG fordert, dass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist, wenn aufgrund der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. D.h. es müssen gerade wegen der Änderung des alten Bebauungsplans Veränderungen in der Nutzung oder Gestalt der Grundfläche eintreten. Dies bedingt einen Vergleich zwischen altem geltendem Recht und den neuen Festsetzungen.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplanes X-8. Dort wurden die Grundstücke Potsdamer Chaussee 66-66C sowie Von-der-Trenck Str. 4/10 als öffentliche Grünfläche „geplanter Spielplatz mit einer Baufläche für Jugendzwecke“ festgesetzt. Massive Flächenversiegelungen für den geplanten Bolzplatz sind nicht zu erwarten. Diese Veränderung im Vergleich zum alten Plan ist daher nicht als Eingriff zu beurteilen, da dadurch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt werden können.

5. Haushaltmäßige Auswirkungen

In der am 24. April 2002 (Drucksache Nr. 175/II) beschlossenen Investitionsplanung 2002 bis 2006 des Bezirks Steglitz-Zehlendorf wurden die Finanzierungskosten für den Neubau eines Bolzplatzes Potsdamer Chaussee im Einzelplan 47, Kapitel 4720, Titel 71612, mit 143.000 Euro geplant. Durch die Reduzierung des monatlichen Nutzungsentgeltes von 150,30 € auf 78,34 € geht dem Land Berlin eine Summe von 71,96 € verloren.

6 Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände

Es soll keine Kündigung für einen bestehenden Vertrag mit einem „Grabeländer“ ausgesprochen werden. Darüber hinaus sind zu mildernde bzw. zu vermeidende nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der Bürger nicht zu erkennen, im Gegenteil:

Die bisherige Nutzungsart des öffentlichen Kinderspielplatzes Von-der-Trenck-Str. bleibt erhalten. Darüber hinaus wird eine zusätzliche Spielmöglichkeit für bolzende Kinder geschaffen.

IV. Verfahren

Senatsinformation

Über die Absicht, das Bebauungsplanverfahren X-8-1 einzuleiten, sind gemäß § 5 AG-BauGB die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg zeitgleich mit Schreiben vom 9. Juni 2000 informiert.

Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes und Bekanntmachung im Amtsblatt

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin hat am 18. September 2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen –Vorlage Nr. 124/30/2000 – Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 55 vom 24. November 2000 auf Seite 4497 bekannt gemacht.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Der Hinweis auf die „frühzeitige Bürgerbeteiligung“ wurde als amtliche Anzeige am Freitag, dem 22. Dezember 2000 gleich lautend in den Berliner Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“ und „Der Tagesspiegel“ veröffentlicht.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 3 Abs. 1 des BauGB fand in der Zeit vom 02. Januar 2001 bis einschließlich 02. Februar 2001 statt. Es wurden keine schriftliche Äußerungen vorgetragen.

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben Stapl 53 X-8-1 vom 2. Oktober 2001 sind die Träger öffentlicher Belange (TöB) zu dem Bebauungsplanverfahren X-8-1 um Stellungnahme gebeten worden.

Das Bezirksamt hat am 13. August 2002 Kenntnis vom Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange genommen.

Die Bezirksverordnetenversammlung Steglitz-Zehlendorf von Berlin hat das Abwägungsergebnis der Träger öffentlicher Belange am 11. September 2002 einstimmig zur Kenntnis genommen (Drucksache Nr. 334).

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 58 am 29. November 2002 auf der Seite 4713 bekannt gemacht sowie in der Tagespresse (Der Tagesspiegel und Berliner Morgenpost) veröffentlicht und hat in der Zeit vom 16. Dezember bis einschließlich 24. Januar 2003 (außer 24. und 31. Dezember 2002) stattgefunden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben Stapl 53 vom 04. Dezember 2002 von der bevorstehenden öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin hat nach Abwägung der Anregungen in seiner Sitzung am 13. Mai 2003 den Entwurf des Bebauungsplans X-8-1 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB beschlossen (Beschluss Nr. 73/2003) und ihn zusammen mit dem Entwurf der „Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans X-8-1 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee“ der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG vorgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Steglitz-Zehlendorf hat mit Beschluss Nr. 427 vom 27. August 2003 dem Entwurf des Bebauungsplans X-8-1 zugestimmt und ihn insoweit gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Nr. 4 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der zuständigen Senatsverwaltung mit Schreiben vom 28. Januar 2004 angezeigt.

Nach rechtlicher Prüfung des Bebauungsplanes X-8-1 wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 6. Februar 2004 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan durch das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin festgesetzt werden kann.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141 ber. BGBl 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359);

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

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578).

Berlin Steglitz-Zehlendorf, den 2004

Laschinsky
Bezirksstadtrat