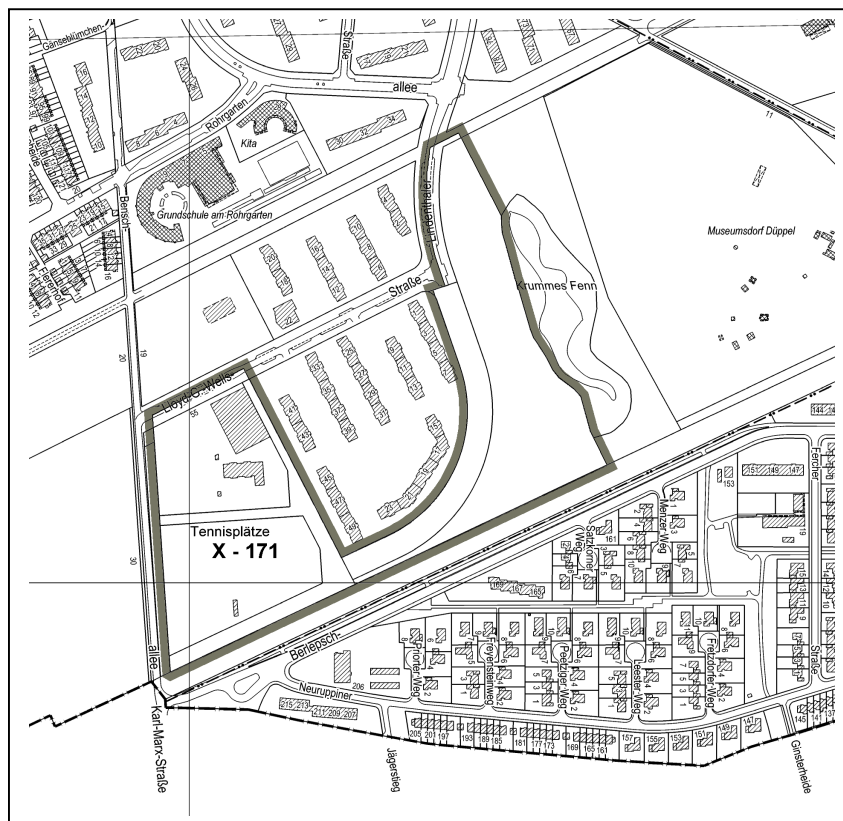


Begründung zum Bebauungsplan X –171

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs für das Gelände zwischen Lindenthaler Allee, Landschaftsschutzgebiet Krummes Fenn, Stammbahntrasse Berlin-Potsdam, Benschallee und Lloyd-G.-Wells-Straße mit Ausnahme des Grundstücks Lloyd-G.-Wells-Straße 1/49 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee



Übersichtsplan mit Geltungsbereich

I. Planungsgegenstand	3
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2. Plangebiet	3
2.1 Lagebeschreibung, Bestand Ausgangssituation	3
2.2 Planerische Ausgangssituation	3
a. vorbereitende Bauleitplanung.....	3
- Flächennutzungsplan (FNP)	3
- Stadtentwicklungsplanung (StEP).....	3

- Bereichsentwicklungsplanung (BEP)	4
- Landschaftsprogramm (LaPro)	4
b. Verbindliche Bauleitplanung	4
- Baunutzungsplan	4
- Landschaftsplan.....	5
II. <u>Planinhalt</u>.....	5
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen	5
2. Intention des Plans	5
3. Wesentlicher Planinhalt	5
4. Begründung einzelner Festsetzungen, Abwägung	5
4.1 Flächen für Sport- und Spielanlagen.....	5
4.2 Öffentliche Grünfläche	6
4.3 Öffentliche Verkehrsfläche	6
4.4 Öffentliche Auslegung – Abwägung.....	7
4.5 Ergebnis der Abwägung.....	26
III. <u>Auswirkungen des Bebauungsplans</u>	27
1. Auswirkungen auf die Umwelt	27
1.1 Beschreibung und Kompensation der Eingriffe.....	27
- Schutzgut Boden	31
- Wasser/Grundwasser	31
- Klima.....	31
- Biotop- und Artenschutz	32
- Landschaftsbild.....	32
- Erholung	33
2. Haushaltmäßige Auswirkungen	35
2.1 Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben.....	35
2.2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen	35
<u>VERFAHREN</u>	35
1. Senatsinformation	35
2. Einleitungsbeschluss Bezirksamt und Bekanntmachung Amtsblatt	35
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	36
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belang	36
5. öffentliche Auslegung	36
6. Zustimmung der BVV	36
IV. <u>RECHTSGRUNDLAGEN</u>.....	36

I. Planungsgegenstand

Ausgangssituation des Bebauungsplan-Verfahrens ist die Absicht des Sportvereins "Zehlendorfer Wespen 1911 e.V.", langfristige Voraussetzungen zu seiner Existenzsicherung und zur bedarfsgerechten Ausübung des Sports zu schaffen.

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die ursprüngliche Absicht des Sportvereins, zukunftsorientierte Maßnahmen auf dem seit 1920 vereinseigenen Sportgelände Roonstraße 5/7 in Zehlendorf zu realisieren, erwies sich als wenig geeignet, um den Belangen des Sportvereins wirklich langfristig gesichert dienen zu können.

Die beengte Situation auf dem 10.936 m² großen Gelände, die drohende Beeinträchtigung des Spielbetriebs durch nachhaltig vorgetragene Beschwerden über die Belästigungen aus dem laufenden Tennisbetrieb durch die Nachbarn, und die außerordentlichen Realisierungsschwierigkeiten, einen geregelten Winterspielbetrieb durch den Bau einer unterirdischen Tennishalle aufrechtzuerhalten, veranlasste den Sportverein, einen generellen Standortwechsel in Erwägung zu ziehen. Diese Tendenz wurde auch durch die Tatsache verstärkt, dass der Sportverein über keinen eigenen und nicht allen Anforderungen des Landessportbundes entsprechenden Hockeyplatz verfügt. Der vom Sportverein genutzte und gewartete Hockeyplatz befindet sich in der Beerenstraße auf von Berlin gepachtetem Gelände.

In Anbetracht der Möglichkeit, sich wechselseitig aufbauende Spannungen/Störungen zwischen der unmittelbar und allseits benachbarten allgemeinen Wohngebietsbevölkerung einerseits und dem Sportbetrieb andererseits beseitigen zu können, unterstützt der Bezirk die jetzt angestrebte Standortverlagerung des Sportvereins.

Die Erforderlichkeit des öffentlich-rechtlichen Bebauungsplan-Verfahrens ergibt sich aus der Notwendigkeit, bodenrechtliche Spannungen zu bewältigen. Das beabsichtigte Vorhaben ist hier weder nach § 34 noch nach § 35 des Baugesetzbuchs planungsrechtlich zulässig.

Der Bebauungsplan soll deshalb Flächen für eine zukünftige Nutzung als Sportflächen und als öffentliche Grünfläche sichern und darüber hinaus auch die Verkehrsbelange erfassen und abwägen.

2. Plangebiet

2.1. Lagebeschreibung, Bestand und Ausgangssituation

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befanden sich bei Aufstellung des Bebauungsplans ausnahmslos im Eigentum des Landes Berlin. Sie werden durch die Lindenthaler Allee, die Lloyd-G.-Wells-Straße und die Benschallee erschlossen.

Bei dem ca. 7,5 ha großen Gebiet handelt es sich um eine Brachfläche mit einem Gehölzstreifen entlang der Stammbahntrasse Berlin-Potsdam, die gemeinsam eine hohe Erholungsfunktion besitzen, da sie der Allgemeinheit zur Verfügung stehen, eine Erschließung überwiegend über Trampelpfade gewährleistet ist und die Erholungsqualitäten dieser Grün- und Freiflächen in der offenen Wiesenflur liegen.

2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

a. Vorbereitende Bauleitplanung

- Flächennutzungsplan

Das für Sportzwecke vorgesehene Areal wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sport", und die übrigen Flächen werden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" in der vorbereitenden Bauleitplanung dargestellt.

Übergeordnete Hauptverkehrsstraßen sind nicht dargestellt.

- Stadtentwicklungsplanung

Die Stadtentwicklungsplanung - StEP - hat die räumliche Entwicklung der Gesamtstadt zum Gegenstand. Der hier relevante Stadtentwicklungsplan StEP 1 "öffentliche Einrichtungen/Versorgung mit Sport- und Schulflächen" wurden 14.12.1993 vom Senat beschlossen, bedarf aber der Fort-

schreibung und ist somit offen für kritische Prüfung und für weitere Ergänzungen. Hierfür liegen die im Entwurf fertiggestellten Arbeitskarten mit der geprüften Darstellung der bestehenden und geplanten Standorte der entsprechenden Einrichtungen im damaligen Bezirk Zehlendorf bereits vor (Stand: 31. Dezember 1993).

Der hier betroffene Sportplatz wird als Standort in der StEP 1 dargestellt.

- Bereichsentwicklungsplanung

Derzeitig liegt für den Bezirk Steglitz-Zehlendorf noch keine abgestimmte und für alle Behörden und Stellen verbindliche beschlossene Bereichsentwicklungsplanung (BEP) vor.

- Landschaftsprogramm (LaPro)

Im Landschaftsprogramm - LaPro 94 - vom 23. Juni 1994 werden die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Zwecke und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege für folgende Teilprogramme dargestellt:

Naturhaushalt:

Für die hier dargestellte "Grün- und Freifläche" gelten folgende Leitlinien:

- Erhaltung und Entwicklung aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes und der Klimawirksamkeit;
- Bei Nutzungsänderungen gemäß Flächennutzungsplan gelten die Maßnahmen für die neue Nutzung.

Biotop- und Artenschutz:

Für den hier dargestellten "siedlungsgeprägten Raum" - Obstbaumsiedlungsbereich - gelten folgende Leitlinien:

- Erhaltung, Pflege und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente;
- Sicherung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen;
- Erhaltung von gebietstypischen Vegetationsbeständen und artenschutzrelevanten Strukturelementen;
- Artenreservoir/Verbindungsbiotop von Arten der Feldfluren und Wiesen.

Landschaftsbild:

Der hier dargestellte Bereich wird wie im Teilprogramm "Biotop und Artenschutz" beschrieben und durch folgende Leitlinien ergänzt:

- Die Landschaftsbildstruktur enthält prägende und gliedernde Grün- und Freiflächen des Gestalttyps Stadtbrache;
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen.

Erholung und Freiraumnutzung:

Für die hier dargestellte Grünfläche/Parkanlage gilt:

- Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität.

b. Verbindliche Bauleitplanung

- Baunutzungsplan

Für das hier in Rede stehende Gelände bestehen weder "qualifizierte" noch "einfache" Bebauungspläne. Die Überleitung der Regelungen des Baunutzungsplans in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung von 1958 findet für "Baulandreserven" keine Anwendung. Die Ausweisung von "Baulandreserven" beruht auf der ehemaligen Funktion des Baunutzungsplans als vorbereitenden Bauleitplan, sie ist nicht nach § 173 Abs. 3 BBauG übergeleitet worden, weil Baulandreserveflächen nicht nach § 9 BBauG im Bebauungsplan festgesetzt werden können.

- Landschaftsplanung

Das damalige Bezirksamt Zehlendorf hat in seiner Sitzung am 8. September 1981 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Landschaftsplanes X-L 1 für das Krumme Fenn und Umgebung (Düppel-Nord) einzuleiten. Dieser Geltungsbereich wurde durch Änderungsbeschluss vom 9. Juli 1996 in zwei Teilbereiche - X-L 1 a und X-L 1 b - gegliedert und berücksichtigt auch die hier in Rede stehende Vereinssportanlage.

Das vorrangige Ziel des Landschaftsplanes ist die Sicherung und die Entwicklung des Naturraumes Düppel mit seinen landschaftstypischen Elementen, wie Wiesen, Pfuhlen und Alleen. Bestehende Belastungen des Naturhaushaltes sollen abgebaut werden. Ferner sollen die Möglichkeiten der Erholungsnutzung optimiert werden.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung

Bevor es zu dem Beschluss kam, ein Bebauungsplan-Verfahren zur Standortsicherung einer Vereinssportanlage einzuleiten, wurden die bestehenden und die hier in Zukunft zu erwartenden Verhältnisse in Erwägung gezogen.

Zunächst wurde der angestrebte Standortwechsel aus den unter I.1. genannten Gründen mit dem Ergebnis geprüft, dass er geeignet ist, die bestehenden Spannungen zwischen der allgemeinen Wohnnutzung einerseits und der Existenzsicherung des Sportvereins andererseits endgültig abzubauen. Darüber hinaus ist es als vorteilhaft anzusehen, dass mit der Aufgabe des jetzigen Standortes die Möglichkeit eröffnet wird, in guter, im Zusammenhang bebauter Ortslage Wohnbauflächen zur Verfügung zu haben, die keine planungsrechtlichen Spannungen hervorrufen.

Nachdem die Prüfung des Entwicklungsgebotes "Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln", die die generelle Zulässigkeit der Standortsicherung zum Ergebnis hatte, waren weiter der Umfang der durch die neue Standortplanung unter Umständen hervorgerufenen Konflikte und Schwierigkeiten zu prüfen. Fachspezifische Äußerungen und Gutachten über die zu erwartenden Geräusch- und Lichtimmissionen und den Umfang des Eingriffs aus landschaftsplanerischer Sicht lassen die Standortplanung zu.

2. Intention des Planes

Der Bebauungsplan verfolgt die Absicht, im Rahmen der zu würdigenden und zu berücksichtigenden Verkehrs- und Natur/Landschaftsbelange, den Standort einer Vereinssportanlage möglichst konfliktfrei für das Umfeld planungsrechtlich zu sichern. Neben den für Sport bestimmten Flächen werden Verkehrsflächen und Grünflächen mit der Zweckbestimmung "öffentliche Parkanlage" festgesetzt.

3. Wesentlicher Planinhalt

Eine genaue Beschreibung des Planinhaltes bietet der Plan selbst. Wesentliche Festsetzungskriterien sind die Art und der Umfang der baulichen Nutzung, die Zweckbestimmung der Grünflächen sowie die Abgrenzung öffentlicher Verkehrsflächen; sie sind im Bebauungsplan durch Zeichnung und Text benannt.

4. Begründung einzelner Festsetzungen, Abwägung

4.1 Flächen für Sport- und Spielanlagen

Es werden zwei Flächen dieser Art festgesetzt. Die Zweckbestimmungen werden innerhalb der Flächen durch konturierte Schrift abgegrenzt. Diese Zweiteilung wurde gewählt, um die Sportanlage aufzulockern und dem Landschaftsbild anzupassen. Dadurch wird eine zusätzliche Teilfläche der öffentlichen Parkanlage als weiterführende Wegeverbindung zur Kleingartenkolonie Schlachtensee-Süd gewonnen und die Spielflächen erhalten dadurch einen größtmöglichen Abstand zur benachbarten Wohnbebauung.

Die Errichtung von Baukörpern ist nur auf der nördlichen Teilfläche und auch nur in unbedingt notwendigem Ausmaß zulässig. Es handelt sich zum einen um das Vereinshaus und zum anderen um die Tennishalle. Während für die Tennishalle (drei Spielfelder) eine überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen ("Baukörperfestsetzung") mit einer Begrenzung der Firsthöhe auf maximal 54,0 m über NN festgesetzt wird, (die Geländeoberfläche fällt von der Lloyd-G.-Wells-Straße von 43,1 m auf 42,5 m über N.N. ab) ist für das Vereinshaus eine erweiterte überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen vorgesehen, die hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche auf 1.300 m² bei zweigeschossiger Bauweise begrenzt wird. Mit der erweiterten überbaubaren Grundstücksfläche wird der genügende architektonische Entwurfsspielraum geboten werden. Die Stellung der Baukörper und ihre Höhenentwicklung (die Tennishalle wird ca. 2 m in das Erdreich abgesenkt um eine Höhe von 9,5 m über dem Erdreich nicht zu überschreiten) wurden so gewählt, damit sie auch eine Abschirmung der Hauptimmissionsquellen (Eingangssituation des Vereinsgeländes, PKW-Stellplätze, Mastertennisplatz) gegenüber der benachbarten Wohnbebauung bewirken.

Mit Zu- und Abfahrt zur Lloyd-G.-Wells-Straße ist eine Stellplatzfläche ausreichend für ca. 20 PKW festgesetzt. Diese Zahl orientiert sich an der Zahl der behinderten Mitglieder des Sportvereins. Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder wird nicht durch planungsrechtliche Vorschriften sondern gemäß § 48 BauO Bln geregelt. Das heißt: Weder ist eine Festsetzung im Bebauungsplan Voraussetzung für die Erfüllung der Pflicht, noch ist es zwingend, Stellplätze im Bebauungsplan festzusetzen. Für den Bebauungsplan ist allein entscheidend, dass städtebauliche Gründe eine Festsetzung erfordern. Diese Festsetzungen ersetzen dann die entsprechenden Vorschriften der BauO Bln.

Im hier in Rede stehenden Fall waren folgende Aspekte ausschlaggebend, um eine begrenzte Stellplatzfläche festzusetzen und durch textliche Festsetzungen auszuschließen, dass außerhalb dieser Flächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen weitere Stellplätze hergestellt werden.

Die Kenntnis der Tatsache, dass die Lloyd-G.-Wells-Straße von Anwohnern und Pächtern der Kleingartenanlage in erheblichem Maße zum Parken benutzt wird, ließ die Vermutung zu, dass vom zukünftigen Bauherrn in einem nicht zu vertretenden Ausmaß ein Stellplatznachweis auf dem Baugrundstück selbst erfolgen wird. Aus städtebaulichen Gründen und aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist hier die Festsetzung einer Fläche für Sport- und Spielanlagen aber nur unter der Bedingung der Erhaltung der Baumkulisse entlang der Stammbahntrasse, der Berücksichtigung des Wegeanschlusses an die Kleingartenanlage Schlachtensee-Süd und der größtmöglichen Anlage von öffentlich und privat nutzbaren Grün- und Freiflächen mit Wiesen und freien Blickbeziehungen denkbar. Alle diese Überlegungen führten dazu, dass eine Stellplatzfläche zu planen und festzusetzen ist, sie aber gleichzeitig auch hinsichtlich ihrer Kapazität einschränkend zu begrenzen ist.

4.2 Öffentliche Grünfläche

In Abhängigkeit zur Standortsicherung von Flächen für Sport- und Spielanlagen ist es erforderlich, eine (Grün-)Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festzusetzen. Diese Fläche dient den Kompensationsmaßnahmen, die den Nutznießern der Inanspruchnahme von Natur und Landschaft (mit einer Kostentragungsfolge) zuzuordnen sind. Die Grünfläche soll der Allgemeinheit zugänglich sein - Zweckbestimmung: öffentliche Parkanlage.

4.3 Öffentliche Verkehrsfläche

Durch Straßenbegrenzungslinien werden teilweise und einseitig die öffentlichen Verkehrsflächen der Lindenthaler Allee, der Lloyd-G.-Wells-Straße und der Benschallee festgesetzt. Diese Festsetzungen weichen vom derzeitigen tatsächlichen Ausbau der Straßen ab.

- Die ursprünglich geplante Weiterführung der Lindenthaler Allee über die Lloyd-G.-Wells-Straße hinaus wird aufgegeben.

- Die am westlichen Ende der Lloyd-G.-Wells-Straße gelegene Kehre ist verkehrstechnisch nicht mehr erforderlich und wird zugunsten eines besseren Zuschnitts des angrenzenden Grundstücks aufgegeben.
- Von dem Grundstück, das hier der Standortsicherung einer Vereinssportanlage dient, wird ein Geländestreifen von 10,0 m Breite für die öffentliche Straßenverkehrsfläche Benschallee in Anspruch genommen. Damit wird die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen geplanten späteren und u.U. auch eisenbahnkreuzungsfreien Ausbau der Benschallee geschaffen.

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde darauf hingewiesen, dass bei einer zukünftigen Unterquerung der Bahnanlage die geplante Breite der Benschallee nicht ausreichend bemessen sei. Die u.U. notwendigen Böschungen für den Geländeeinschnitt könnten nicht im zur Verfügung stehenden Straßenraum ausgebildet werden.

Aufgrund der bisherigen Planungen für den Wiederaufbau der Stammbahntrasse Berlin-Potsdam ist das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf davon ausgegangen, dass ein Baubeginn ab 2005 möglich wäre.

Bis zum heutigen Zeitpunkt liegen jedoch keine verbindlichen Planungsunterlagen vor, die sich mit den Möglichkeiten einer Unterquerung, Überquerung oder niveaugleichen Kreuzung der Stammbahngleise auseinandergesetzt haben. Es existiert lediglich ein Arbeitspapier zum Projekt „Verkehrliche und betriebliche Bewertung des Wiederaufbaus des Stammbahnabschnittes Berlin-Zehlendorf - Griebnitzsee für den Regionalverkehr“ der ETC Transport Consultants GmbH mit folgenden Feststellungen:

Die eingleisige Erneuerung der Eisenbahnstrecke ist erstes Ziel. Die Vorsorge für das zweite Gleis und damit die Herstellung einer durchgehenden zweigleisigen Strecke nach Potsdam ist grundsätzlich zu berücksichtigen. Der Kreuzungsbereich Benschallee / Stammbahn kann niveaugleich (Wiederherstellung der Bahnübergänge) erfolgen.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann also nur die notwendige Vorsorge für die verschiedenen baulichen Varianten getroffen werden. Dies ist im Zusammenhang mit den Festlegungen des sich unmittelbar anschließenden Bebauungsplan X-168 (Kleingartenkolonie Schlachtensee-Süd) geschehen. Beide Pläne setzen gemeinsam den zukünftigen Querschnitt der verkehrstechnisch nutzbaren Fläche mit ca. 22,5 m fest. Dieser Querschnitt ist ausreichend, um sowohl einen niveaugleichen Bahnübergang zu gestalten als auch die Über- oder Unterquerung der Bahngleise zu ermöglichen.

4.4 Öffentliche Auslegung - Abwägung

Die Bürger wurden durch die ortsüblichen Bekanntmachungen darauf hingewiesen, dass Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan-Entwurf während der einmonatigen Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Darüber hinaus wurden die am Bebauungsplan-Verfahren beteiligten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, von der Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs informiert.

Die Bekanntmachung erfolgte am 16. Mai 1997. Die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand in der Zeit vom 26. Mai bis einschließlich 27. Juni 1997. Während dieses Zeitraums wurden die Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung mit ca. 60 Bürgern mündlich erörtert.

Fristgemäß sind folgende schriftliche Anregungen und Bedenken vorgebracht worden:

1. DÜPPEL. /NI, Initiative zur Erhaltung und zum Schutz des Düppeler Feldes.

184 Unterstützer dieser Bürgerinitiative sprechen sich gegen die geplante Sportanlage aus. Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante Umsiedlung des Sportvereins als unvertretbar erachtet wird. Folgende Argumente und Bedenken werden entweder individuell dargestellt oder mittels Formblatt vorgebracht:

1. Erlebnisraum unserer Kinder und Jugendlichen wird vernichtet.

Abwägung

Der „Erlebnisraum“ für Kinder und Jugendliche stellt sich als Nutzung eines Berlin gehörenden Grundstücks durch die Allgemeinheit dar, für das nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans eine sportliche Nutzung bereits vorgesehen ist. Durch die Festsetzung von Teilflächen im unmittelbaren Umfeld der Spiel- und Sportflächen als öffentliche Parkanlage (ca. 7.500 m²) wird - wenn auch eingeschränkt - die Zugänglichkeit für die Allgemeinheit weiterhin gewährleistet.

Dem steht gegenüber, dass einer der Gründe für den Umzug von der Roonstraße in die Lloyd-G.-Wells-Straße die hier mögliche Integration der Hockeyabteilung ist. Zur Zeit erscheint der Verein in der Roonstraße eher als reiner Tennisverein, obwohl die Hockeyabteilung größer und sportlich erfolgreicher ist. Nur durch ein Hockeyfeld auf der eigenen Sportanlage gemeinsam mit den Tennisplätzen ist es möglich, die Hockeyjugend in das Vereinsleben sozial zu integrieren. Es ist gerade für die Kinder wichtig, nicht auf unterschiedlichen Sportplätzen ohne konkreten Bezug zum Vereinsleben zu trainieren. Wichtig ist ein fester sozialer Bezug, das übergreifende Erleben beider Sportarten zwischen den jüngeren und älteren Mitgliedern und die Möglichkeit, auf dem Vereinsgelände gemeinsam weitere Erlebnismöglichkeiten wahrnehmen zu können.

Der Verein hat einen hauptamtlichen Hockeyjugendtrainer und einen hauptamtlichen Tennisjugendtrainer. Die sportliche Grundlage des Vereins ist der Breitensport für Jedermann mit der Möglichkeit, sich zum Spitzensport zu qualifizieren. Die Jugendarbeit, die bei den 5-6 jährigen Kindern beginnt und für die sich eine Vielzahl der Vereinsmitglieder ehrenamtlich engagiert, hat gerade im Hockey dazu geführt, dass der Verein in den Jahren 1983, 1984, 1986 und 1996 und für den Tennissport im Jahre 2000 mit dem Preis für die beste Jugendarbeit in Berlin ausgezeichnet wurde. Dutzende Kinder- und Jugendmannschaften (über 700 Jugendliche bis 18 Jahre) nehmen 2005 im Hockey und Tennis aktiv und erfolgreich (mehrere Berliner Meister, letztmalig Hallentennismeister 2004) am Spielbetrieb teil.

Der Bezirk unterstützt dieses soziale Bemühen des Vereins, das darüber hinaus auch für den Behinderten-Tennissport praktiziert wird, auch deshalb, weil in dieser Ortslage auch weiterhin für die Kinder und Jugendlichen genügend „Erlebnisraum“ zur Verfügung stehen wird.

2. Starke Lärmentwicklung durch Tennis und Hockey von 6.00 bis 22.00, auch an Sonn- und Feiertagen.

Abwägung:

Die Frage zu den Geräuschemissionen wurde in der Weise geprüft, dass auf der Grundlage der bis heute eingetretenen Änderungen der Sportstättenplanung und der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) eine akustische Bewertung aus der Sicht des Immissionsschutzes erfolgte.

Die Bewertungen und Beurteilungen der Sportgeräusche hat zum Ergebnis, dass spezielle Lärminderungsmaßnahmen nicht vonnöten sind. (Hierzu siehe **III. Auswirkungen des Bauungsplans**)

Die hier geplante Vereinssportanlage ruft objektiv keine bewältigungsbedürftigen Spannungen in der Nachbarschaft hervor. Deshalb sind auch keine bauplanungsrechtlichen Immissionsschutzmaßnahmen festzusetzen. Es bleibt dem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten, entsprechende Schutzmaßnahmen aufzuerlegen (im Sinne von: Auf dem Hockeyplatz ist der Spielbetrieb mit Zuschauern nur außerhalb der Ruhezeiten der 18. BImSchV zulässig.).

3. Die Nacht wird zum Tage gemacht: Mächtige Flutlichtanlagen erhellen das Areal.

Abwägung:

Die Flutlichtanlage wird nicht für die gesamte Sportanlage sondern nur für das Hockeyfeld installiert. Ihr Nachtbetrieb wird ausgeschlossen.

Die Berechnungen zur Abschätzung der Lichtimmission nennt zwei Ursachen, die verantwortlich für Lichtimmissionen sind. Die erste Ursache kann in einer zu hohen Beleuchtungsstärke liegen. Die zweite Ursache der Lichtimmission kann durch die Blendung einzelner Fluter entstehen, die eine zu hohe „Helligkeit“ (Leuchtdichte) haben.

Die Abschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass durch Wahl der Leuchtmittel und durch reduzierte Neigung der Fluter die zulässigen Grenzwerte der Lichtimmission eingehalten werden können. (Hierzu siehe **III. Auswirkungen des Bebauungsplans**)

4. Stark steigende Verkehrsbelastung durch Autos, damit verbunden deutliche Erhöhung der Gefährdung unserer Kinder;
und
5. Fremdparker drängen massiv in die umliegende Region, da im Plan nur 20 (!) Parkplätze vorgesehen sind.

Abwägung:

Welche Aspekte ausschlaggebend sind, um eine begrenzte Stellplatzfläche festzusetzen und durch textliche Festsetzung auszuschließen, dass außerhalb dieser Fläche auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen weitere Stellplätze hergestellt werden, ist der Begründung unter **II. Planinhalt**, 4.1 Begründung einzelner Festsetzungen, Abwägung, - Flächen für Sport- und Spielanlagen zu entnehmen.

Hinweis: Die am 1. November 1997 in Kraft getretene Novellierung der Bauordnung für Berlin sieht eine Stellplatzpflicht nur noch für öffentliche Gebäude und auch da nur für Behinderte vor.

Die allgegenwärtigen Gefährdungen der Straßenverkehrsteilnehmer werden nicht verkannt. Sie bestehen am alten Standort des Vereinsgeländes aber noch mehr als am geplanten Standort, denn dort verfügte der Verein über gar keine eigenen Pkw-Stellplätze. Der geplante Standortwechsel bedeutet zunächst nur eine Verlagerung dieses Problems, das aber durch eine Stellplatzanlage mit einer Kapazität von *nur* 20 Plätzen hier am geplanten Standort wesentlich gemildert werden kann. Nach den Erfahrungen der Anwohner und der Vereinsmitglieder (unter denen sich auch Fußgänger und Fahrradfahrer befinden!) entspricht dies auch dem bisherigen durch den Verein hervorgerufenen durchschnittlichen PKW-Aufkommen.

6. Hundebesitzer und Jogger verlieren ihren Auslauf.

Abwägung:

Die Spaziergänger, „Hundebesitzer und Jogger verlieren ihren Auslauf“ nicht. Ihnen steht nach wie vor ein Aktionsraum von Zehlendorf-Mitte bis nach Wannsee in abwechslungsreicher Landschaft zur Verfügung. Die geplante Sportanlage stellt hierfür keine Barriere dar, denn sie wird durch eine öffentliche Parkanlage mit drei Wegen, die an der Sportanlage entlang führen und sie durchqueren, überwunden. Da der Döppler Forst südlich des Königsweg bis zur Bundesautobahn als Hundeauslaufgebiet ausgewiesen ist, sind nach dem Gesetz über das Halten und Führen von Hunden in Berlin vom 29.09.2004, die Hundebesitzer lediglich gehalten, Hunde in der öffentlichen Grün- und Erholungsanlage an einer höchstens 2 m langen Leine zu führen..

7. Ein entscheidender ökologischer Trittstein geht unwiederbringlich verloren;
und
8. die Vernetzung der Biotope im Berliner Süden und Südwesten wird zerstört;
und
9. Grünbezirke, des Landschaftsschutzgebietes und des Museumsdorfes bis weit in die Stadt hinein;
und der Einschnitt in den fortlaufenden Artenkorridor führt zur Verarmung der angeschlossenen
10. die geplante ökologische Barriere kann nicht ausgeglichen werden.

Abwägung:

Es ist nicht zutreffend, die für die Sportnutzung vorgesehene Fläche als ökologische Barriere zu bezeichnen und von einer Zerstörung der Vernetzung zu sprechen. Die geplante Sportnutzung stellt bezogen auf die Fläche selbst zweifellos einen Eingriff im Hinblick auf das Schutzgut Biotop- und Artenschutz dar (vgl. Abwägung zu 14 - 17). In die Betrachtung muss jedoch folgendes mit einbezogen werden:

- Das Gebiet ist schon jetzt belastet (z.B. Reitsport und illegaler Hundeauslauf).
- Das Gesamtgebiet wird keinesfalls ganzflächig naturfern gestaltet.
- Es sind aus Gründen der Erholungsnutzung aber auch zur Erleichterung von Vernetzungseffekten naturnah gestaltete öffentliche Parkdurchwegungen geplant.
- Auf dem zukünftigen Vereinsgelände selbst werden vielfältige Kompensationsmaßnahmen (Landschaftsplan) durchgeführt. Die Außenanlagengestaltung erfolgt naturnah mit Wiesen und gebietstypischen, standortgerechten Gehölzen.
- Durch Dachbegrünungen werden wertvolle Trockenbiotope geschaffen.

Auf diese Weise wird eine Vernetzung der benachbarten Lebensräume über und durch die geplante Sportanlage hinweg gewährleistet.

Die Behauptung, die geplante Sportanlage mit ihrer intensiven Eingrünung führe zu einer ökologischen Verarmung benachbarter Flächen wie dem Krummen Fenn oder gar des Museumsdorfs ist naturwissenschaftlich nicht haltbar. Wie bereits oben begründet wird der Artenaustausch aufgrund der naturnahen Grünverbindungen, die durch die geplante Sportanlage verlaufen werden, nicht behindert. Der zu betrachtende Eingriff ist tatsächlich örtlich ausschließlich auf die geplanten Spielfelder und Gebäude begrenzt. Das Argument ist auch von daher nicht schlüssig, weil zwischen den betrachteten Flächen das Wohngebiet an der Lloyd-G.-Wells-Straße liegt. Von diesem dürfte, wenn überhaupt, die größere Störung ausgehen.

11. In Jahrtausenden seit der letzten Eiszeit gewachsener Boden ist die besondere Lebensbasis für die darauf und darin lebenden Artengemeinschaften. Er soll tiefgründig und unwiederbringlich bis in mehrere Meter Tiefe zerstört werden;
und
12. es gibt aus geologischer Sicht keine Ausgleichsmaßnahmen.

Abwägung:

Die Errichtung von Gebäuden und Spielfeldern stellt aufgrund der punktuellen Versiegelungen mit dem Wegfall als Lebensraum für Pflanzen und Tiere einen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Da im Geltungsbereich außer durch den Rückbau der Kehre in der Lloyd-G.-Wells-Straße keine weiteren Entsiegelungsmaßnahmen an anderer Stelle als Kompensation durchgeführt werden können, kann er nur geringfügig ausgeglichen werden.

Folgende Maßnahmen werden aber *außerhalb* des Geltungsbereiches zur Kompensation des verbleibenden Defizits ergriffen (zu deren Erfüllung der Sportverein verpflichtet wird):

- Rückführung von 5.430 m² intensiv genutzter Sportanlage (Hockeyfeld an der Beerenstraße, Rückbau erfolgte 2002) in eine naturnahe öffentliche Parkanlage mit Wiesen, Baum- und Strauchstrukturen, Erschließungswegen sowie Ausstattungselementen. Dieser Standort wird aufgrund der Neuerrichtung der Sportanlage an der Benschallee aufgegeben. Unmittelbar an den Hockeyplatz an der Beerenstraße grenzt eine Parkanlage an, die durch die Erweiterung in ihrer Bedeutung für die Schutzgüter Boden sowie Biotop- und Artenschutz verbessert werden kann.
- Auslichtung des Baum- und Strauchbestandes, Entfernung der Neophyten, Abflachung der Böschungen und Beseitigung der Aufschüttungen im Bereich des Krummen Fenns, erfolgte 1999. Durch die aufgeführten Maßnahmen kann die Bedeutung des Krummen Fenns in bezug auf die Schutzgüter Biotop- und Artenschutz sowie Landschaftsbild verbessert werden.

- Die Beseitigung von Gebäuden und Spielfeldern am jetzigen Standort des Vereins in der Roonstraße. Eine zukünftige und planungsrechtlich zulässige Bebauung wird einen geringeren Versiegelungsgrad erreichen. (Im Rahmen der Neubebauung wurden diese 1999 beseitigt)

Der Eingriff in das Bodengefüge wird aus geologischer Sicht vorwiegend (im Bereich der Spielfelder) die oberen Bodenzentimeter betreffen. Er erscheint vertretbar, da es sich um - für Zehlendorf typische - Braun- und Parabraunerden aus nacheiszeitlichem Geschiebemergel und geschiebehaltigen Sanden handelt. Die oberen Bodenzentimeter sind darüber hinaus aufgrund des bis in die 70er Jahre erfolgten Pflügens strukturell verändert.

13. Die gesamte Fläche wird nahezu versiegelt und deshalb für die lebenswichtige Trinkwasserbildung nur noch sehr eingeschränkt brauchbar.

Abwägung:

Trotz der unter 11.u.12. genannten Flächenversiegelungen stellt die geplante Sportanlage keinen Eingriff in das Schutzgut Wasser/Grundwasser dar. Nach dem landschaftsplanerischen Konzept (Landschaftsplan) wird das anfallende Niederschlagwasser auf dem Grundstück selbst dem Untergrund zugeführt.

14. Ein Biotop mit großer Artenvielfalt, besonders an Insekten und Vögeln, wird vernichtet;
und
15. Lebensraum von seltenen Tieren und gefährdeten Arten wird zerstört;
und
16. Tiere und Pflanzen, die auf der „Roten Liste“ der gefährdeten Arten stehen, werden leichtfertig zugunsten einer freizeitindustriellen Nutzung ausgerottet;
und
17. es gibt aus zoologischer Sicht keine möglichen Ausgleichsmaßnahmen.

Abwägung:

Es ist unbestreitbar, dass mit der Errichtung der Sportanlage die Beeinträchtigung eines, aus Sicht des Biotop- und Artenschutzes, wertvollen Biotops der Acker- und Grünlandbrachen verbunden ist. Der Wert dieses Biotops beruht jedoch im wesentlichen auf einer Strukturvielfalt mit Gräser- und Staudenfluren sowie Gehölzgruppen, weniger auf dem eventuellen Vorkommen einzelner gefährdeter oder bedrohter Arten. Bei der Bewertung des Lebensraumes ist zu berücksichtigen, dass die Fläche zur Zeit in Teilbereichen starke Störungen aufweist. Die Biotoptypen sind gemäß Artenschutzprogramm zwar wertvoll, jedoch nicht bedroht. Zu berücksichtigen ist dabei die leichte und schnelle Ersetzbarkeit.

Zieht man die Gesamtauswirkungen des Eingriffs zusammen, werden diese durch Kompensationsmaßnahmen auf dem Sportgelände selbst (naturnahe Bepflanzung, Dachbegrünung) sowie durch wertsteigernde Maßnahmen auf den Flächen westlich des Krümmen Fenns relativiert. Der Eingriff wird durch die Kompensationsmaßnahmen erheblich reduziert (Landschaftsplan).

18. Ein naturnahes Stück Grün wird ohne Not und aus schwer durchschaubaren Gründen preisgegeben;
und
19. derzeit von der ganzen Bevölkerung genutztes Land wird von einem kleinen teuren Freizeitsportklub ausschließlich beansprucht.

Abwägung:

Der Bebauungsplan soll einerseits die Voraussetzungen für eine langfristige Existenzsicherung des keineswegs kleinen Sportvereins mit seinen mehr als 700 allein jugendlichen Mitgliedern und andererseits zur bedarfsgerechten, konfliktfreien Ausübung des Sports schaffen. Darüber hinaus sollen für die Allgemeinheit hier auch Grünflächen mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage und Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert werden.

20. Für das Klima in Zehlendorf und Kleinmachnow sind negative Auswirkungen zu befürchten.

Abwägung:

Eine Realisierung des Bauprojektes hat zur Folge, dass klimatisch wirksame Freiflächen durch die Versiegelung verändert werden. Dies wird geringe lokale, auf die Sportanlage selbst bezogene, Klimaveränderungen bewirken. Allerdings führen die oben genannten Begrünungsmaßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen. Eine Veränderung des Stadtklimas ist aufgrund des insgesamt geringfügigen Umfangs der Anlage und den zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen (Landschaftsplan) nicht zu erwarten. Es handelt sich deshalb klimatisch betrachtet nicht um einen Eingriff nach § 14 NatSchGBIn.

21. Frei zugängliches Feld wird mit 5 Meter hohen Zäunen abgeriegelt und bildet einen häßlichen Fremdkörper, insbesondere vom Herbst bis zum Frühjahr;
und
22. eine in der Geschichte Berlins und Zehlendorfs bedeutende historische Stätte wird buchstäblich plattgemacht;
und
23. das letzte freie Feld in Düppel wird preisgegeben.

Abwägung:

Die Sportfläche wird nicht generell mit 5 Meter hohen Zäunen abgeriegelt. Aus gestalterischen Gründen wird die Abgrenzung zwischen Sportflächen und öffentlicher Parkanlage so praktiziert, dass visuell ein möglichst großer und zusammenhängender übergreifender Grünflächenbereich wirksam wird. Nur da wo sie notwendig sind, müssen begrünte Ballfangvorrichtungen errichtet werden.

Die Nutzung eines Teils des Düppeler Feldes wurde aus Gründen der Ökologie, des Naturschutzes und der weiterhin öffentlichen Zugänglichkeit auf das notwendige Maß beschränkt (19.Sitzung des Ausschusses für die Beratung von Bebauungsplänen am 23. Februar 1995).

24. Die im Planentwurf vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen sind gleichermaßen unzureichend wie ungeeignet.

Abwägung:

Diese Behauptung ist sachlich unzutreffend. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen mit Vorschriften für einzelne städtebaulich bodenrelevante Maßnahmen. Sie führen auch zu qualitativen Verbesserungen im Sinne des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Stichpunktartig zusammengefaßt werden folgende Maßnahmen verbindlich festgesetzt:

- Begrünung von
-Außenwänden, Nebenanlagen, Dachflächen; (Herstellung erfolgte 2001)
- Anlage und Erhaltung von
-Wiesenflächen,
-verschiedenen Gehölzflächen; (Herstellung erfolgte 1999)
- Pflanzbindung für die Begrünung von Stellplätzen. (Herstellung erfolgte 2001)
- Sicherung von Biotopflächen westlich des Krumpen Fenns als naturnahe Parkanlage. (Herstellung erfolgte 1998)

Diese Festsetzungen beziehen sich auf die Sportanlage und direkt angrenzende Randflächen selbst, aber auch auf die Erhaltung und Entwicklung der benachbarten öffentlichen naturnahen Parkanlagen. Mit der räumlichen Erweiterung des Bebauungsplan-Geltungsbereichs ist eine aktive Grünflächensicherung bezogen auf das Gebiet westlich des Krumpen Fenn gelungen.

Festsetzungen für die durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen trifft der für landschaftsplanerische Belange spezifische Landschaftsplan.

25. Der Planentwurf steht in krassem Widerspruch zu den im Baugesetzbuch vorgegebenen Zielen für die Bauleitplanung: „... eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen

Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln“ sowie „... eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten“.

Abwägung:

Der Planentwurf steht nicht im Widerspruch zu den im Baugesetzbuch vorgegebenen Zielen für die Bauleitplanung: „... eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln“ sowie „... eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten“. Hierzu gehören gerade viel mehr auch Sport- und Spielflächen.

Dieser in § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) genannte und die Bauleitplanung bestimmende Hauptsatz formuliert Aufgaben und Grundsätze, die generell für alle Bauleitpläne gelten, egal ob durch sie z.B. ein Industriegebiet oder eine öffentliche Grünfläche festgesetzt werden soll. Im selben Absatz wird unter Nr. 1. bis 9. ausgeführt, welche Anforderungen, Bedürfnisse, Erfordernisse und Belange bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Ohne Wertung und ohne Vorrangräumung werden alle ein Gemeinwesen betreffenden Belange aufgeführt. Es dürfte jeder für die Planung bedeutsame Lebensbereich erfasst sein. Die in § 1 Abs. 5 Nr. 1-9 BauGB genannten Leitsätze rechtfertigen die im Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB aufgenommenen entsprechenden Festsetzungen und damit den Inhalt des Bebauungsplans (Der Katalog besitzt Vollständigkeitscharakter! Was hier nicht genannt wird, kann nicht festgesetzt werden!). Alle öffentlichen und privaten Belange sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen!

Es liegt in der Natur der Sache, dass Bauleitplanung in die „Nutzung der Grundstücke“ eingreift. Mit dem Instrument des Bebauungsplans wird durch rechtsverbindliche Festsetzungen leitend und begrenzend auf die Bau- und Handlungsfreiheit Einfluss genommen. Diese Einflussnahme ist in der Bauleitplanung einzig und allein auf städtebauliche Ziele und Zwecke begrenzt. Die Rechtfertigung des Inhalts von Bauleitplänen sind ausschließlich städtebauliche Gründe, ihre Ziele nur städtebaulicher Art. Moralische, pädagogische, ideologische Gründe und dergleichen mehr sind keine Rechtfertigungsgründe für Festsetzungen in Bebauungsplänen.

Städtebauliche Gründe sind nur solche, die zum Ziel haben, die bauliche oder - sofern ein Sachbezug zum Städtebau besteht - die sonstige Nutzung der Grundstücke aus Gründen einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu leiten oder eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Dabei soll sie u. a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Es ist unbestritten, dass das Bauplanungsrecht auch - aber nicht nur - auf die Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zur Gewährleistung einer geordneten Entwicklung ausgerichtet ist. Gleiches gilt hier aber auch für die Bauleitplanung bedeutsamen umweltschutzbezogenen Belange (z.B. Immissionsschutz), die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Belange von Sport und die hierauf bezogenen Infrastruktureinrichtungen ...

Obwohl sie von den Petenten nicht ausdrücklich zitiert wurde, so zielt der Hinweis auf die zu schützenden und zu entwickelnden „natürlichen Lebensgrundlagen“ auf die in § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB enthaltene Verpflichtung, dass die Gemeinden mit Grund und Boden sparsam und schonend umgehen sollen. § 1 Abs. 5 Satz 4 fügt hinzu, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden sollen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird über das „Ob“ und „Wie“ der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Zwecke entschieden. Die Befugnis der Gemeinden, im Rahmen ihrer Zuständigkeit mit den Mitteln der Bauleitplanung die bauliche und sonstige Nutzung vorzubereiten und zu leiten, beinhaltet regelmäßig die umweltpolitische Verpflichtung, dabei mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Nach der Formulierung („sparsam und schonend“) enthält die Verpflichtung aber keine unüberwindbaren Grenzen und auch keinen ge-

setzlichen Vorrang. Sie verpflichtet dazu, „möglichst“ dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu entsprechen.

U.a. führten folgende stichwortartig genannten Belange zur Begründung der erstmaligen und teilweisen Inanspruchnahme von Natur und Landschaft:

- Vorhandene Standorte der Sportanlagen in der Roonstraße und in der Beerenstraße

Die Tennisanlage und das Vereinshaus befinden sich auf einer Baulandfläche des allgemeinen Wohngebiets (§ 1 Abs. 5 Satz 4 BauGB - Umwidmungssperr-Klausel)

Die Hockeyanlage befindet sich auf der gepachteten Fläche einer den Bürgern unzugänglichen öffentlichen Grünfläche innerhalb des allgemeinen Wohngebiets

Die vorhandenen Geräuschemissionen infolge Nutzung der Tennis- und Hockeyanlage überschreiten das in der 18. BImSchV anerkannte zulässige Maß für die Bewohner eines allgemeinen Wohngebiets (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB - menschenwürdige Umwelt)

Es bestehen keine Pkw-Stellplätze

Winterspielbetrieb ist nur mit Hilfe einer jährlich auf- und wieder abzubauenen Tragluft-halle möglich (extrem hoher Energieverbrauch und finanzieller Aufwand)

Das Düppeler Feld bleibt frei und unbeplant

- Geplanter Standort der Sportanlage in der Lloyd-G.-Wells-Straße

Eine Teilfläche des Düppeler Feldes soll als Fläche für Sport- und Spielanlagen und als Verkehrsfläche festgesetzt werden

Eine größere Teilfläche des Düppeler Feldes soll als Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage festgesetzt und in ihrem Bestand gesichert werden

Alle anderen standortbedingten planungsrechtlichen, baurechtlichen und nachbarschaftlichen Beeinträchtigungen werden fast gegenstandslos

Das Gelände in der Roonstraße kann planungsrechtlich korrekt wieder als allgemeines Wohngebiet genutzt werden

Die öffentliche Parkanlage kann wieder um die Fläche des Hockeyplatzes erweitert, angelegt und der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden

Die Geräuschemissionen infolge Nutzung der Tennis- und Hockeyanlage überschreiten nicht das in der 18. BImSchV anerkannte zulässige Maß für die Bewohner eines allgemeinen Wohngebiets. Das gilt vergleichbar auch für die Lichtmissionen

Es werden 20 Pkw-Stellplätze angeordnet

Mit eigenem Hockeyplatz und einer Tennishalle ist im Interesse der Belange des Sports eine langfristige Existenzsicherung des Vereins möglich. Diese Umstände tragen auch dazu bei, dass bis heute notwendige Mitbenutzungen fremder Sportfelder zugunsten anderer Sporttreibender entfallen kann.

Die mit der Standortverlegung verbundenen Vorteile, bestehende und/oder mögliche Konflikte sowohl für die Allgemeinheit als auch für die Sporttreibenden zu vermeiden, lassen die Inanspruchnahme einer Teilfläche des Düppeler Feldes und den Eingriff in Natur und Landschaft gerechtfertigt erscheinen.

Ein schonender Umgang mit Grund und Boden bedeutet vor allem die Nutzung von Ausgleichsmaßnahmen im Falle der Inanspruchnahme, z.B. durch Darstellung und Festsetzung von „Ausgleichsflächen“ (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und Festsetzung von Grünflächen und Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB zum Zwecke der Durchgrünung bebauter Bereiche.

26. Zwischen Mutter-Mochow-Weg und Bogenhaus steht durchaus ein Gelände zur Verfügung, welches dem Sportverein die gewünschte Entfaltungsmöglichkeiten bieten und den angrenzenden Jugendhof mit einbeziehen kann.

Abwägung:

Zwischen Mutter-Mochow-Weg und Bogenhaus steht kein Gelände als Standortalternative zur Verfügung, welches dem Sportverein die gewünschte Entfaltungsmöglichkeiten bieten und den angrenzenden Jugendhof mit einbeziehen kann. Bei diesen beiden Flächen handelt es sich zum einen um eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Hallenbad und zum anderen um eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage (Festsetzungen durch die Bebauungspläne X-145 und X-146 - Gartenstadt Düppel Nord). Die Aufgabe und Zweckentfremdung der Gemeinbedarfsfläche ist nicht zu rechtfertigen. Sie ist hinsichtlich ihrer Größe und Lage auch nicht für den hier in Rede stehenden Vereinssport geeignet. Außerdem würde es langfristig für Berlin dann zu vermeidbaren Schwierigkeiten und zu finanziellen Problemen führen, wenn - wann auch immer - ein neuer Standort für eine neue Gemeinbedarfseinrichtung gesucht und unter Umständen erworben werden müsste. Ähnlich stellt sich die Lage bei der Sportanlage in der Nachbarschaft des Jugendhofes dar. Diese Fläche wird vom Jugendhof genutzt und stellt zudem eine Erweiterungsfläche für mögliche künftige sportliche Nutzungen dar.

Der auch unterbreitete Vorschlag, auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Hallenbad sowohl Hallenbad als auch Vereinssport gemeinsam planungsrechtlich zu ermöglichen, ist noch realitätsferner, weil hierzu die Fläche zu klein ist.

27. Eine Nennenswerte Verbesserung des sportlichen Angebots ist mit dem Umzug nicht verbunden. Die derzeitigen Nachbarn des Vereins fühlen sich nach dem Ergebnis einer Umfrage durch die Vereinsaktivitäten nicht gestört und wünschen den Umzug nicht;
und
28. die Standortverlegung erfolgt, obwohl absehbar ist, dass die Belästigungen der Bewohner um das Düppeler Feld in gleicher Größenordnung auftreten werden wie sie sich am heutigen Standort zeigen.

Abwägung:

Die Standortverlegung bedeutet eine wesentliche Verbesserung des sportlichen Angebots und der Bedingungen, unter denen Sport betrieben werden kann. Mit eigenem Hockeyplatz und einer Tennishalle ist im Interesse der Belange des Sports eine langfristige Existenzsicherung des Vereins möglich. Diese Umstände tragen auch dazu bei, dass bis heute notwendige Mitbenutzungen fremder Sportfelder zugunsten anderer Sporttreibender entfallen kann.

Für den Bezirk ist auch die Möglichkeit, objektiv bestehende immissionsschutzrechtliche Probleme in einem allgemeinen Wohngebiet im Sinne von menschenwürdiger Umwelt bewältigen zu können, ein städtebaulicher Grund, um die Standortverlagerung zu unterstützen.

Selbst wenn jetzt, nach dem jahrelang Nachbarbeschwerden erhoben wurden, argumentiert wird, einige der derzeitigen Nachbarn des Vereins fühlen sich nach dem Ergebnis einer Umfrage durch die Vereinsaktivitäten nicht gestört und wünschen den Umzug nicht, so besitzt diese subjektive Aussage keinerlei planungsrelevante Qualitäten. Es ist unrichtig davon auszugehen, dass es sich hier nur um eine Verlagerung der nachbarschaftsbedingten gleichen Beeinträchtigungen handelt. Allein schon der Vergleich zwischen der vorhandenen und der zukünftigen örtlichen Situation zeigt sehr sinnfällig den Vorteil des Planungskonzeptes.

Roonstraße:

Die Abstände der benachbarten Wohngebäude zu den Spielfeldern beträgt im ungünstigsten Fall nur 4 m und im günstigsten Fall 38 m.

Bebauungsplan-Entwurf:

Die Abstände der benachbarten Wohngebäude zu den Spielfeldern beträgt im ungünstigsten Fall 50 m.

29. Der Umzug erfolgt unter rein immobilienwirtschaftlichen Aspekten

Abwägung:

Diese rein spekulative Äußerung lässt nur den Schluss zu, dass es am nötigen Wissen über Bodenwertermittlung, Baukosten, Baunebenkosten, Vereins-, Vertrags- und Steuerrecht mangelt. Der Einwand ist jedoch planungsrechtlich gänzlich irrelevant.

2. Weitere 34 Bürger haben sich gegen den Bebauungsplan-Entwurf ausgesprochen. Soweit ihre Argumente über die unter 1. genannten hinausgehen werden sie hier genannt:

30. Warum muss es dort ein Restaurant, Büros, Sauna, Krafträume, eine Bäderlandschaft und eine riesige Tennishalle geben.

Abwägung:

Es werden nur zwei Gebäude geplant; ein Vereinshaus und eine Tennishalle (mit 3 Spielfeldern), die ausschließlich den Vereinsmitgliedern für ihre sportlichen und gesellschaftlichen Zwecke zur Verfügung stehen werden. Es handelt sich bei Restaurant, Sauna, Krafträume und Schwimmbad keinesfalls um kommerzielle Einrichtungen. Sie sind nicht für die Öffentlichkeit bestimmt.

31. Durch eine zu geringe Anzahl an Parkplätzen ist damit zu rechnen, dass „unsere“ Plätze fremdgenutzt werden

Abwägung:

Es steht jedem Grundstückseigentümer frei, diese Möglichkeit (sollte sie überhaupt genutzt werden) auszuschließen.

32. Es ist nicht nachvollziehbar, warum gerade die „Wespen“ und nicht andere Sportvereine etwa Reiter diesen Platz nutzen sollen.

und

33. die Benutzung des Geländes (ganz oder teilweise) für den Reitsport ist naturnaher als pflegebedürftige und abgezielte Parkanlagen.

Abwägung:

Die Vergabe des Platzes an einen anderen Sportverein würde es unmöglich machen, eine an anderer Stelle im Bezirk bestehende städtebauliche Fehlentwicklung zu korrigieren.

Die Vergabe dieses Geländes an einen Reitsportverein ließe befürchten, dass hier die gleichen nachteiligen Beeinträchtigungen für den Boden eintreten würden, wie sie sich beispielhaft auf dem durch Reitsport genutzten Gelände an der Clauertstraße und einer z.Z. entsprechend genutzten Teilfläche auf dem hier in Rede stehenden Düppeler Feld zeigen.

34. Im Falle der Verwirklichung der Bebauungspläne wäre Streit zwischen den Betreibern der Anlage und den Anwohnern vorprogrammiert.

Abwägung:

Diese Zwangsläufigkeit wird nicht begründet und ist auch nicht erkennbar.

35. Die Begründung, „... die drohende Beeinträchtigung des Spielbetriebes durch nachhaltig vorgetragene Beschwerden über die Belästigungen aus dem laufenden Tennisbetrieb durch die Nachbarn ... veranlasste den Sportverein einen generellen Standortwechsel in Erwägung zu ziehen.“, erfolgte wider besseres Wissen. (Liste der Nachbarn, die für einen Verbleib des Vereins am gegenwärtigen Standort eintreten, wurde beigefügt.)

Abwägung:

Dass solche Spannungen zwischen der Wohngebietsbevölkerung und dem Sportbetrieb in der Vergangenheit mehrfach aufgetreten sind und auch immer wieder auftreten können, beweist folgendes Beispiel:

1989 wurde auch u.a. auch von betroffenen Anwohnern die Möglichkeit einer Klage gegen die Baupläne geprüft. Es ging darum, dass der Sportverein eine unterirdische Tennishalle (3 Plätze) bauen wollte, um den Winterspielbetrieb (wirtschaftlich sinnvoll) aufrecht erhalten zu können. Es wurde argumentiert, dass Grundwasserabsenkungen den wertvollen alten Baumbestand in der Umgebung gefährden, die Anwohner müssten zusätzlichen Autoverkehr in Kauf nehmen und der Bau würde mit einem übermäßig hohen Anteil von Steuergeldern subventioniert werden. (Übrigens: Das Grundwasser in der Roonstraße beginnt erst bei 13 Meter Tiefe; eine Absenkung des Grundwasserspiegels war ausgeschlossen. Der Baumbestand war nicht gefährdet. Der Verein hatte bisher sämtliche Bau- und Renovierungsmaßnahmen ohne staatliche Förderungshilfen durchgeführt. Die den Winterspielbetrieb aufrechterhaltende Traglufthalle (Auf- und Abbau, Energiekosten) verursacht jährlich Kosten in Höhe von über DM 100.000.-).

Dieser Umstand ist mit ausschlaggebend dafür gewesen, dass seitens des Vereins ein Standortwechsel in Erwägung gezogen wurde.

36. Nach dem Berliner Landschaftsprogramm handelt es sich hier um eine wertvolle Fläche, die „aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit zu erhalten“ ist;

und

37. die Errichtung der Vereinssportanlage steht zu den Aussagen von Landschaftsprogramm, Landschaftsplan, Naturschutzgesetz und Landschaftsgutachten in krassem Widerspruch.

Abwägung:

Die Darstellungen in den Programmplänen des Landschaftsprogramms können nicht isoliert, ohne Beachtung der Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) gesehen werden. Der FNP stellt *Grünfläche - Sport* dar. Das Landschaftsprogramm stellt einerseits eine Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft dar. Darüber hinaus werden hierin Entwicklungsziele einschließlich der zu ihrer Umsetzung erforderlichen Maßnahmen formuliert. Bei einer nach dem FNP angestrebten stadtentwicklungspolitisch notwendigen und landschaftlich verträglichen Nutzungsänderung müssen die im Landschaftsprogramm dargestellten übergeordneten Ziele und Anforderungen berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan-Entwurf ist in diesem Sinne aus den Darstellungen von FNP und Landschaftsprogramm entwickelbar. Die Entwicklungsziele einschließlich der zu ihrer Umsetzung erforderlichen Maßnahmen aus dem Landschaftsprogramm werden im Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt.

38. Das Bezirksamt selbst erkennt in seinem Landschaftsplan X-L-1a eine Wiesen- und Staudenlandschaft als öffentlich zugänglichen Freiraum und ein Vogelbiotop neben der Bahntrasse. Es hält „Aussagen zur Vermeidung landschaftsuntypischer Nutzungen“ für erforderlich.

Abwägung:

Bebauungsplan-Entwurf und Landschaftsplan widersprechen sich nicht. Im Gegenteil, sie ergänzen einander, wie vom Gesetzgeber gefordert. In diesem Sinne ist die geplante Sportanlage auch im Landschaftsplan entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs dargestellt. Darüber hinaus werden ergänzend im Landschaftsplan die Festsetzungen konkretisiert, für die die im Bebauungsplan festgesetzte „Fläche für zugeordnete Maßnahmen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz“ vorbehalten ist. In dieser Weise werden Kompensationsmaßnahmen für Natur und Landschaft bewirkt.

39. Das Berliner Naturschutzgesetz fordert die Erhaltung artenreicher Lebensräume.

Abwägung:

Das geplante Vorhaben ist auch mit der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes und des Berliner Naturschutzgesetzes vereinbar.

Eingriffe sind nur dann unzulässig, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden und nicht im erforderlichen Maße auszugleichen sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft im Range vorgehen (§ 14 Abs. 5 NatSchGBIn).

Dies ist hier jedoch nicht der Fall:

Die Belange von Natur und Landschaft werden vom Bezirk durchaus gleichrangig mit den anderen Belangen eingestuft. Der Eingriff ist nur deshalb vertretbar, weil es an Alternativen für eine Vereinssportfläche im damaligen Bezirk Zehlendorf fehlte. Durch die im Landschaftsplan festzusetzenden Kompensationsmaßnahmen erfolgt der vom Gesetzgeber geforderte Ausgleich des Eingriffs.

40. Die Kompensationsmaßnahmen sollten an anderer Stelle und nicht auf der schon existierenden Wiesenlandschaft nachgewiesen werden. Weil der Bebauungsplan sich nicht auf die reine Fläche des Feldes beschränkt, werde die Öffentlichkeit über das wahre Ausmaß der Landschaftsverriegelung getäuscht.

Abwägung:

Exakter als im Bebauungsplan kann der Ort der Einwirkung der Flächen für Sport- und Spielanlagen und die Fläche für ihm zugeordnete Maßnahmen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz nicht dargestellt werden. Die Kompensationsmaßnahmen sollen in größtmöglicher Nähe zum Vorhaben, das diese Maßnahmen erforderlich macht, und auf eben der „betroffenen“ Feldfläche selbst erfolgen.

41. Das Argument für Wohnbauten in der Roonstraße ist nicht mehr zeitgemäß.

Abwägung:

Nach dem rechtsverbindlichen „qualifizierten“ Bebauungsplan (Baunutzungsplan in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung von 1958 und dem Fluchtlinienplan) gelten für alle Grundstücke der Roonstraße und in deren Umgebung folgende verbindliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung: Baustufe II/2 (GRZ 0,2; GFZ 0,4 bei offener Bauweise)

Die Sportanlage des Vereins befindet sich auf dieser Baulandfläche des allgemeinen Wohngebiets und widerspricht damit der in § 1 Abs. 5 Satz 4 BauGB enthaltenen Umwidmungssperrklausel!

42. Der Bebauungsplan darf vor Klärung der Verkehrsplanung (z.B. Stammbahn-Haltepunkt Düppel mit P+R-Plätzen) nicht abgeschlossen werde.

Abwägung:

Der Bebauungsplan hindert die Verkehrsplanung nicht. Anlässlich der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die Deutsche Bahn AG zu diesem Thema Stellung genommen.

Grundsätzliche Bedenken wurden nicht erhoben. Mit dem Hinweis, dass der Wiederaufbau der ehemaligen Eisenbahnstrecke Berlin-Potsdam-Magdeburg für den Regionalverkehr beabsichtigt ist, wird es für erforderlich gehalten, dass die Gestaltung des als öffentliche Parkanlage festzusetzenden Geländestreifens entlang des Bahndammes erst nach Vorliegen der Bahnplanung und in Abstimmung mit der Deutschen Bahn AG erfolgen sollte. Es kann z.Z. nicht eingeschätzt werden, ob der Wiederaufbau dieser Strecke auch eine Verschiebung der Bahngrenze in Richtung des Bebauungsplan-Geltungsbereiches erfordert.

Der Bebauungsplan regelt letztendlich nicht die Gestaltung öffentlicher Parkanlagen. Die dafür zuständige Fachverwaltung wird sich zu gegebener Zeit mit der Deutschen Bahn AG abstimmen.

Unmittelbar südlich des Bebauungsplan-Geltungsbereichs angrenzend liegen die planfestgestellten Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes. Wenn sich eine unumgängliche Erweiterung der Betriebsanlagen als notwendig herausstellt und Flächen innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches beansprucht werden müssen, dann bedarf es diesbezüglich eines entsprechenden Planfeststellungsbeschlusses der Eisenbahnverkehrsverwaltung. Festsetzungen durch privilegierte Fachplanungen können nicht zugleich Gegenstand von Festsetzungen durch Bebauungspläne sein, sondern werden lediglich nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

Der Bebauungsplan berücksichtigt aber diese Ausbaualternative in der Weise, dass er durch die Festsetzung eines nicht bebaubaren ausreichend breiten Geländestreifens entlang der Ei-

senbahntrasse (öffentliche Parkanlage) die Option für einen u.U. zwingend notwendigen erweiterten Ausbau der Eisenbahn-Betriebsanlagen bietet. Außerdem trifft der Bebauungsplan-Entwurf die notwendige Vorsorge dafür, dass alle Ausbauvarianten für den Kreuzungsbereich Benschallee/Stammbahn ermöglicht werden.

43. Der Bebauungsplan-Entwurf widerspricht einem gemeinsamen Beschluss der BVV Zehlendorf und der Gemeindevertretung Kleinmachnow, wonach eine „weitere Bindung ehemals historisch geplanter Freihaltetrassen für schienengebundenen Verkehr in den jeweiligen Flächennutzungsplänen“ vorzusehen ist. Einer möglichen U- oder Straßenbahntrasse stünde der Plan jedoch entgegen.

Abwägung:

Das ist ein irreführendes und unrichtiges Argument. Diese Festsetzungen für die privilegierte Fachplanung des schienengebundenen Verkehrs sind unzulässig. Sie können nicht zum Gegenstand von Festsetzungen eines Bebauungsplans gemacht werden. Hierfür sind einzig und allein Planfeststellungsbeschlüsse erforderlich; sie sind das Ergebnis von Fachplanungen öffentlicher Planungsträger. Die Zulässigkeit dieser Vorhaben richtet sich ausschließlich nach den Bestimmungen des jeweils einschlägigen Fachplanungsgesetzes.

Weder im FNP 94 noch in seinen Erläuterungsplänen sind „Freihaltetrassen“ für den schienengebundenen Verkehr dargestellt. Diese Pläne sahen lediglich eine Streckenverlängerung der Linie U1 vom U-Bahnhof Krumme Lanke bis zum S-Bahnhof Mexikoplatz vor, die jedoch in der Fassung der Neubekanntmachung vom 26. August 2004 nicht mehr dargestellt wird.

Sollte es dennoch hier jemals zu einem schienengebundenen Verkehrsvorhaben kommen, so stünde dafür der notwendige Raum für die Trassenführung zur Verfügung, ohne die Wohnbebauung oder die Sportanlage in Frage zu stellen.

44. Weil bei Wiederherstellung der Stammbahn der Bewuchs auf den alten Gleisen wegfällt, ist eine Reduzierung der Wegbreite entlang des Bahndammes auf 15 Meter abzulehnen.

Abwägung:

Aus dem zufälligen Bewuchs auf vorübergehend stillgelegten Eisenbahngleisen lässt sich kein Erhaltungs- oder Ersatzanspruch auf dem der Stammbahntrasse benachbarten Gelände herleiten.

45. Im Hinblick auf die Haushaltslage des Landes Berlin würde das Bezirksamt dem Land Berlin auf unverantwortliche Weise Einnahmen vorenthalten, wenn es das Gelände zu Schleuderpreisen an einen Verein vergibt, der seinen Vereinssportbetrieb z.Zt. ohne Not in der Roonstraße unterhält. Rügen des Rechnungshofes sind absehbar.

Abwägung:

Dieses unsachliche Argument entbehrt jeglicher Grundlage und kann generell nicht Gegenstand eines Bebauungsplans sein (- weil es kein städtebaulicher Belang ist).

46. Die sektorale Entwicklungsplanung STEP mag neue Sportanlagen zur Versorgung der Bevölkerung im Berliner Südwesten durchaus zulassen, berücksichtigt aber nicht, dass auch in den angrenzenden Brandenburgischen Gemeinden Sportanlagen unterhalten und errichtet und von Berlinern genutzt werden.

Abwägung:

Die Stadtentwicklungsplanung (STEP) hat die räumliche Entwicklung der Gesamtstadt zum Gegenstand. Sie hat Empfehlungscharakter für die Verwaltung und die politischen Entscheidungsträger. Die Lösung „problematischer“ Arten von Maßnahmen durch Verlagerung in ein anderes Bundesland erzielen zu wollen, widerspricht den Zielen der STEP.

47. Das Feld in Düppel muss aufgrund künftiger erweiterter Verkehrsbauten und auch aufgrund der bereits als Fremdkörper eingefügten Wohnbebauung als landschaftliche „Reservefläche“ erhalten bleiben.

Abwägung:

Die planungsrechtliche Ausgangssituation für alle städtebaulichen „Sicherungsmaßnahmen“ stellt der Flächennutzungsplan dar. Er ist gem. § 5 BauGB der vorbereitende Bauleitplan der Gemeinde. Er stellt für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Er ist für alle am Verfahren beteiligten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, bindend.

Das für Sportzwecke vorgesehene Areal wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sport", und die übrigen Flächen werden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" in der vorbereitenden Bauleitplanung dargestellt.

Übergeordnete Hauptverkehrsstraßen sind nicht dargestellt.

Der Bebauungsplan entspricht mit seinen beabsichtigten Festsetzungen ausnahmslos den im Flächennutzungsplan dargestellten städtebaulichen Entwicklungszielen.

48. Die Qualität des landschaftspflegerischen Fachbeitrages wird moniert. Es werden in allgemeiner Weise Fehler und Ungenauigkeiten behauptet. In diesem Zusammenhang wird die Erstellung von verschiedensten Gutachten (Vegetationskartierung, faunistische und bodenkundliche Untersuchungen) gefordert.

Insbesondere das Vorkommen der geschützten Hautflügler sei nicht beachtet und gewichtet worden. Vorhandene Gutachten für das Gebiet und benachbarte Flächen seien nicht berücksichtigt worden. Es würde zu wenig auf die Existenz und die Lebensansprüche von Hautflüglerarten Rücksicht genommen. Die botanischen Untersuchungen seien fehlerhaft.

Das Gebiet sei im Vergleich zu anderen Flächen nicht hoch genug bewertet worden. Es sei im Bezug auf das Kriterium „Ersetzbarkeit“ falsch eingeordnet worden, da es über viele Jahrzehnte hinweg ohne menschliche Beeinflussung gewachsen sei.

Abwägung:

Die Forderung nach der Erstellung einer Vielzahl von Fachgutachten ist unberechtigt. Der Bezirk hat aus gutem Grund einen qualifizierten Fachgutachter mit der Erstellung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages beauftragt, alle, die Eingriffsproblematik betreffenden Fragen umfassend zu klären. Diese Arbeit wurde vom Gutachter geleistet. Die Einteilung des gesamten Untersuchungsgebietes nach Biotoptypen ist für Aussagen über den ökologischen Wert von Teilflächen ausreichend.

Die Kritik ist auch deshalb unbegründet, da der Gutachter dem zukünftigen Sportgelände die höchste ökologische Wertigkeit (sehr wertvoll) attestiert hat. Auch zusätzliche Fachgutachten könnten somit nicht zu einer weiteren gesteigerten Wertbemessung beitragen. Das Urteil über die Wertigkeit des Gebiets beruht auf der Auswertung von Gutachten, die das Bezirksamt und die oberste Naturschutzbehörde seit Anfang der 80er Jahre für das Krumme Fenn und benachbarte Randflächen erstellen ließen. Da das Gelände westlich des Krummen Fenns dem Areal an der Benschallee sehr ähnlich ist, kann auch über Analogieschlüsse auf die Wertigkeit geschlossen werden. Im Fachbeitrag werden zur Charakterisierung der Biotoptypen exemplarisch typische Arten dieser Biotope genannt.

Es wird auch nirgendwo behauptet, dass die aufgeführten Arten abschließend benannt seien. Auf Grundlage der höchsten Wertigkeit des Gebiets wurden nach umfangreichen Minimierungsanstrengungen, bei denen der Umfang des ursprünglich geplanten Sportgebiets erheblich reduziert wurde, zusätzlich Kompensationsmaßnahmen erheblichen Umfangs vorgeschlagen, die in den Bebauungsplan und umfassend in den Landschaftsplan-Entwurf eingeflossen sind.

Die Berücksichtigung der Lebensansprüche sämtlicher Arten innerhalb eines Lebensraumes ist nicht möglich, da die Ansprüche mancher Arten sich von denen anderer Arten völlig unterscheiden. Es ist richtig, dass eine Reihe von Hautflüglerarten vegetationsfreie Flächen für ihre Bruthöhlen benötigen. Die durch menschliche Nutzung entstandenen Kahlstellen stellen für diese Arten deshalb wertvolle Biotope dar. Für die meistens anderen Organismenarten sind diese Kahlstellen demgegenüber völlig unbrauchbar.

Der Biotoptyp der Acker- und Grünlandbrachen ist tatsächlich innerhalb weniger Jahre ersetzbar. Im vorliegenden Fall wurde das Gelände bis Ende der 70er landwirtschaftlich genutzt. Danach war die Fläche in Teilen bis 1986 als Reitgelände verpachtet. Der jetzige Zustand zeigt also die Sukzession von nahezu vegetationsfreien Flächen zu Brachen mit reicher Hochstaudenflur und beginnender Bewaldung innerhalb von etwa zehn Jahren. Das Gebiet ist auch beileibe nicht frei von menschlichen Einflüssen. Insbesondere durch das Bereiten aber auch den Hunderauslauf unterliegt das Gebiet zumindest in großen Teilen erheblichen Störungen.

49. Die Kompensationsmaßnahmen seien unzureichend. Durch die Errichtung der Sportanlage würden sämtliche seltene und geschützte Tierarten verschwinden. Es würde behauptet werden, das Schutzgut Biotop- und Artenschutz werde nicht beeinträchtigt. Eine Kompensation durch wertsteigernde Maßnahmen sei nicht möglich. Insbesondere könne durch Dachbegrünungen kein Ersatz für funktionierende Biotope geschaffen werden. Die Entwicklungsmaßnahmen in der naturnahen Parkanlage seien aufgrund des menschlichen Einflusses stark zweifelhaft.

Abwägung:

Die Behauptung, dass durch die geplante Anlage sämtliche seltenen und geschützten Tierarten verschwinden würden, ist unbewiesen und auch sehr unwahrscheinlich. Durch die lockere Gestaltung des Sportgeländes, verbunden mit einer naturnahen Außenanlagengestaltung mit Wiesen und standortgerechten, gebietstypischen Gehölzen werden vielfältige Lebensräume neu geschaffen. Damit wird der im Gutachten festgestellte Eingriff in das Schutzgut Biotop- und Artenschutz verringert.

In diesem Zusammenhang stellt die Dachbegrünung eine Kompensationsart dar, mit der zwar nicht gleichartige Biotope geschaffen werden. Dafür werden jedoch Sonderbiotope eingerichtet, die ebenfalls für bestimmte Tiergruppen von größtem Wert sind.

Die Wirkung des menschlichen Einflusses muss differenziert betrachtet werden. Das gesamte Planungsgebiet unterliegt bereits bisher einem erheblichen anthropogenen Einfluss. Daran kann der Bezirk nichts ändern, ohne die Bevölkerung von der weiteren Nutzung des Gebiets auszuschließen. Dieser Einfluss wirkt sich auf bestimmte Organismengruppen auch negativ aus, in der Abwägung mit den Bedürfnissen Erholungssuchender musste dieser Belang jedoch schon bisher zurücktreten.

50. Es wird behauptet, die Vermeidung von Eingriffen sei nicht berücksichtigt worden.

Abwägung:

Dieser Einwand verkennt, dass vom Verein ursprünglich eine erheblich intensivere Sportnutzung angestrebt wurde. Die Ursprungsplanung wurde dann in Verbindung mit der Arbeit des beauftragten Landschaftsarchitekten erheblich reduziert und mit den landschaftsplanerischen Anforderungen in Einklang gebracht. Durch die Berücksichtigung einer intensiven Durchgrünung der Sportanlagen, sowie den öffentlichen Durchwegungen wurde bereits auf der geplanten Vereinsfläche selbst eine erhebliche Minderung des Eingriffes in Natur und Landschaft sichergestellt.

51. Die Anlage sei anders als im Fachbeitrag behauptet aus Sicht des Naturschutzes nicht vertretbar. Die Größe des Eingriffes werde als viel zu gering eingeschätzt.

Abwägung:

Die geplante Bebauung stellt zweifelsfrei einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dies wird weder im Gutachten noch in der Begründung des Bebauungsplans verhohlen. Der Eingriff ist deshalb vertretbar, weil es an Alternativen für eine Vereinssportfläche im Bereich des damaligen Bezirks Zehlendorf fehlte und er an anderer Stelle des Bezirks städtebauliche Spannungen beseitigt.

Die Belange von Natur und Landschaft werden dabei vom Bezirk durchaus gleichrangig mit den anderen Belangen eingestuft. Durch die festzusetzenden Kompensationsmaßnahmen im Landschaftsplan erfolgt der vom Gesetzgeber geforderte Ausgleich des Eingriffes.

52. Der im Kleingartengesetz festgeschriebene Erholungszweck geht bei der Ausführung des geplanten Projekts für die Pächter der Kleingartenkolonie Schlachtensee-Süd verloren.

Abwägung:

Dies trifft nicht zu. Der Erholungswert der Kleingartenkolonie geht nicht verloren (Immissionschutz-Gutachten).

53. Es wird die Meinung vertreten, dass das angrenzende Wohngebiet nicht dem allgemeinen sondern dem reinen Wohngebiet zuzuordnen sei und deshalb im Schallschutzgutachten geringere Grenzwerte den Beurteilungsmaßstab bilden müssten. Die Begründung dafür lautet:
„ ... Gebiete und Anlagen, für die keine Festsetzungen bestehen, sind ... entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit zu beurteilen. Weicht die tatsächliche bauliche Nutzung im Einwirkungsbereich der Anlage erheblich von der im Bebauungsplan festgesetzten baulichen Nutzung ab, ist von der tatsächlichen baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der vorgesehenen baulichen Entwicklung des Gebiets auszugehen.“ (§ 2 Abs. 6 18. BImSchV)

Abwägung:

Die angrenzenden Grundstücke beiderseits der Lloyd-G.-Wells-Straße liegen weder im Geltungsbereich eines „einfachen“ noch im Geltungsbereich eines „qualifizierten“ Bebauungsplanes. Es handelt sich hier um ein Areal, das deshalb anlässlich seiner Bebauung nach § 34 BBauG einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet werden musste. Das hieß: Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der in der BauNVO genannten Baugebiete, so beurteilt sich die Zulässigkeit des Bauvorhabens auf den Grundstücken nach seiner Art allein danach, ob es nach der BauNVO in diesem (Umgebungs-) Baugebiet allgemein zulässig ist. Die Eigenart der näheren Umgebung wurde und wird durch den am 22. Mai 1969 festgesetzten Bebauungsplan X-10 eindeutig bestimmt. Für die Baugrundstücke wurde als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen baulichen Entwicklung des Gebiets gibt es keinen planungsrelevanten städtebaulichen Grund von dieser Einschätzung der Art der Nutzung abzuweichen. Hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der inneren Grundstückerschließung, der Nebenanlagen, des hohen Boden-Versiegelungsgrads und der Ortslage bestehen nicht die geringsten Unterschiede zu der, die damalige Zulässigkeit der Bebauung begründenden, unmittelbar benachbarten allgemeinen Wohngebiets - Umgebung.

Hinsichtlich der westlich der Benschallee gelegenen Kleingartenkolonie Schlachtensee-Süd (Bebauungsplan X-168), die teilweise nur einzelne Lauben mit personengebundenen Dauerwohnrechten aufweist, ist eine Wohnnutzung bis zu einer Entfernung von ca. 50 m, gerechnet von der Benschallee, nicht anzutreffen.

54. Es erfolgt eine wesentliche Veränderung des Landschaftsbilds

Abwägung:

Die Realisierung der Sportanlage führt zu wesentlichen Veränderungen des Landschaftsbilds, da offene, für den Landschaftsraum typische Wiesenflur umgewandelt wird. Nach dem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzept erfolgt jedoch eine starke Durchgrünung des Gebiets mit Wiesen und Gehölzflächen, sowie der Begrünung von Dächern, Fassaden und Zäunen. Das entstehende Landschaftsbild wird dann weitgehend den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege entsprechen, so dass es sich bezogen auf das Schutzgut Landschaftsbild nicht um einen Eingriff in Natur und Landschaft handelt.

55. Es ist nicht zu sehen, wodurch sich nach quantitativem Abbau einer Fläche mit hoher Erholungsfunktion die Erholungsnutzung qualitativ dennoch verbessern wird.

Abwägung:

Die Fläche ist in der Vergangenheit insgesamt nur von lokaler Bedeutung für die Erholungsnutzung einzelner Nutzergruppen gewesen. Mit der Errichtung der Sportanlagen wird einerseits über den Vereinssport für einen breiten Nutzerkreis die Ausübung ihrer Sportwünsche verbessert. Die politischen Gremien des Bezirks unterstützten das Vorhaben deshalb mit deutlicher Mehrheit.

Darüber hinaus werden öffentlich zugängliche Durchquerungen mit entsprechender Parkanlageninfrastruktur (Parkwegen, Bänken usw.) angelegt, so dass die Erholungsnutzung nicht beeinträchtigt wird.

Lediglich für Reiter kommt es zu Einschränkungen. Die Reitnutzung war jedoch illegal und vom Bezirk nur geduldet.

56. Weil die Immissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes X-171 im Auftrage des Sportvereins „Zehlendorfer Wespen“ erstellt wurde, soll erneut ein unabhängig vom Sportverein in Auftrag gegebenes Gutachten erstellt werden.

Dieses Gutachten müsste auch den folgenden Bedenken Rechnung tragen: Nach den Naturgesetzen entwickelt sich bekanntlich ein vom Boden ausgehender Schall nach oben und belästigt in dem hier zur Beurteilung anstehenden Fall die zu ebener Erde wohnenden Dauerparzellen-Benutzer weit weniger als die Anwohner in den Wohnungen der Lloyd-G.-Wells-Straße, zumal im Gutachten nicht bedacht wurde, dass die Dauerparzellen in dieser Höhe durch dichtstehende Baumkronen der Allee an der Benschallee zusätzlich weitaus stärker von diesen Schallwellen abgeschottet sind als die direkten Anwohner der ehemaligen Alliiertensiedlung.

Abwägung:

Weil dieser Einwand erwartet wurde, ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie vom Stadtplanungsamt gebeten worden, die beiden Immissionsgutachten:

- Lärmgutachten des Schalltechnischen Büros BeSB vom 5. November 1996 und
- von der Fa. Siemens - Geschäftsbereich Beleuchtungstechnik - eine Abschätzung vom 4. November 1996 über die zu erwartenden Lichtimmissionen

zu prüfen.

Die Ergebnisse der Gutachten werden von der Senatsverwaltung bestätigt und mitgetragen. Die im Lärmgutachten angegebenen Beurteilungspegel beziehen sich jeweils auf den ungünstigsten (höchsten) Immissionsort der benachbarten Wohnhäuser.

57. Es stellt sich für die Steuerzahler die Frage, wer die Kompensationsmaßnahmen für ein Projekt, das nur im Interesse einer privaten Vereinigung durchgeführt werden soll, bezahlen wird.

Abwägung:

Die Kompensationsmaßnahmen und die nachfolgenden Pflegeleistungen werden vom Sportverein bezahlt.

58. Den Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. Seebauer, Dipl.Ing. Wefers und Partner wird der für ein Gutachten notwendige Eignungsnachweis abgesprochen.

Abwägung:

Die beauftragten Landschaftsarchitekten verfügen über jahrelange Erfahrungen in der Erstellung derartiger Fachbeiträge und sind qualifiziert.

59. Die im Planentwurf aufgeführten Ersatzmaßnahmen sehen die Versiegelung und Rohdung eines Geländes mit großer Artenvielfalt durch die Schaffung eines „Parks“, bestehend aus eingesättem Gras und wenigen Bäumen vor. Absurderweise müssen für diese Maßnahme weitere wertvolle Flächen gerodet werden.

Abwägung:

Die im Landschaftsplan festzusetzenden Kompensationsmaßnahmen im Bereich der naturnahen Parkanlagen sind so konzipiert, dass im Saldo ein Gewinn für Natur und Landschaft entsteht. Zu diesem Zwecke werden Biotoppflegemaßnahmen formuliert, die Störungen in Natur und Landschaft, beispielsweise durch die ungezügelte Ausbreitung von Hochstauden aber auch die zunehmende Verbuschung eindämmen. Mit diesen Maßnahmen wird ein aktiver Beitrag zu Schutz, Pflege und Entwicklung wertvoller Biotopflächen erbracht. Es handelt sich kei-

nesfalls um Maßnahmen, die als Kompensation neue Eingriffe in wertvolle Strukturen bedeuten würden.

60. Nach § 15 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind bauliche und sonstige Anlagen, hier also die Sportanlage, „im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang und Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Störungen oder Belästigungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.“

Abwägung:

1. § 15 BauNVO ist keine selbständige Festsetzung eines Bebauungsplans. Die Vorschrift hätte keinen Bestand, wenn sie als selbständige Verbotsvorschrift (nachbarschützenden Inhalts) gewertet würde, weil sie dann im Widerspruch zu § 30 BauGB stünde, nach dem ein Vorhaben zulässig ist, wenn es den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht; es würde an der gesetzlichen Ermächtigung fehlen, diese Grundregel einzuschränken.

2. Die Vorbehaltsklausel des § 15 BauNVO steht in engstem Zusammenhang mit denjenigen Vorschriften der BauNVO, die nach §§ 2 bis 10 und 12 bis 14 BauNVO (Art der Nutzung) Festsetzungen eines Bebauungsplans geworden sind. Diese Festsetzungen allein unterliegen der Regelung des § 15 BauNVO. Es sind also Festsetzungen, die in (wenigen) Ausnahmefällen unanwendbar werden, wenn bei der Erstellung der grundsätzlich für zulässig bezeichneten Bauwerke ein Widerspruch zur Eigenart des festgesetzten Baugebiets entstehen würde. Dieser Sachverhalt könnte viel eher für Bauvorhaben am jetzigen Standort des Sportgeländes zutreffen als für den hier geplanten, an dem die gebietsadäquate Schutzwürdigkeit bzw. der zulässige „Störgrad“ eingehalten werden!

Durch § 15 BauNVO erfolgt weder eine Korrektur der Festsetzung eines Bebauungsplans, noch kann die generelle Bebaubarkeit in Frage gestellt werden.

3. Gegen den Bebauungsplan-Entwurf sprach sich ein Verein aus

Der „Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. BLN“ äußert einige der unter 1. u. 2. genannten Bedenken und stellt sich zusätzlich die Frage,

61. ob die Denkmalpflege wegen etwa vorhandener historischer oder prähistorischer Funde am Verfahren beteiligt wurde.

Abwägung:

Das Landesdenkmalamt Berlin ist über den Inhalt des Bebauungsplan-Entwurfs informiert und hat keine Bedenken gegen die hier beabsichtigten Festsetzungen in der Nachbarschaft des Museumsdorfes Düppel.

4. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind

Alle am Bebauungsplan-Verfahren beteiligten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden von der Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs informiert. Folgende Behörden und Stellen haben sich mit Anregungen und/oder Bedenken geäußert:

- Berliner Wasser Betriebe
Aus dem umliegenden Einzugsbereich wird Regenwasser in das „Krumme Fenn“ eingeleitet. Zur Sicherung von zwei bereits vorhandenen Leitungen und einer geplanten Leitung (Schmutz- und Regenwasserkanäle) sollen Leitungsrechte innerhalb der öffentlichen Parkanlage gesichert werden.

Abwägung:

Im Bebauungsplan werden innerhalb der öffentlichen Parkanlage keine Leitungsrechte begründet.

Die Sicherung eines Zugriffsrechts auf öffentlichen Flächen ist regelmäßig überflüssig, da der öffentliche Eigentümer bereit ist, eine dem Wohl der Allgemeinheit erforderliche Inanspruchnahme in geeigneter Form zu ermöglichen. Einer Selbstbindung der Gemeinde bedarf es nicht.

- Oberfinanzdirektion Berlin
Es werden Bedenken gegen die Einschätzung des der Sportfläche benachbarten Grundstücks als allgemeines Wohngebiet erhoben. Entsprechend der „tatsächlichen“ Nutzung handele es sich hier um ein reines Wohngebiet. Unter dieser Prämisse müssten hier geringere Immissions-schutzwerte berücksichtigt werden.

Abwägung:

Siehe Abwägung zu 53.

- Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport
Die Senatsverwaltung gibt den Hinweis, dass die textliche Festsetzung 1. des Bebauungsplan-Entwurfs „Die Flächen für Sport- und Spielanlagen sind Bestandteil einer Parkanlage“ nicht im Einklang mit der Achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) steht. In § 1 heißt es zum Anwendungsbereich dieser Verordnung, sie „gilt für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Sportanlagen, soweit sie zum Zwecke der Sportausübung betrieben werden ...“

Abwägung:

Dieser Hinweis wurde beachtet. Die textliche Festsetzung 1. wurde ersatzlos gestrichen (Deckblatt zum Bebauungsplan).

Die Formulierung „... sind Bestandteil einer Parkanlage“ könnte als Einschränkung des Betriebs der Sportanlage durch die gleichzeitige Nutzung (der Sportanlage) als Parkanlage verstanden werden. Dieses Missverständnis erklärt sich damit, dass zum Ausdruck gebracht werden sollte, dass die Sport- und Spielflächen von einer öffentlichen Parkanlage umschlossen werden.

- Bewag
Die Bewag verweist auf ihre Stellungnahme anlässlich des Beteiligungsverfahrens „Träger öffentlicher Belang“ (Leitungsrecht).

Abwägung:

Mit dem Bebauungsplan sollte, als Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, ein Leitungsrecht im Bereich der künftig wegfallenden Kehre der Lloyd-G.-Wells-Straße gesichert werden. Diese Absicht wurde aufgegeben.

Die zu sichernde Elektroleitung dient ausschließlich der jetzt vorhandenen Straßenbeleuchtung. Sie müsste beim geplanten Rückbau der Straßenkehre zwangsläufig für die Installation der notwendigen neuen Beleuchtungskörper aus der Fläche für Sport- und Spielanlagen heraus und in die zukünftige Straßenverkehrsfläche hinein verlegt werden. Es macht keinen Sinn, im Bebauungsplan ein Leitungsrecht zur Sicherung eines aufzugebenden Zustands zu begründen. Diese Einschätzung wird (nach Rücksprache) jetzt auch von der Bewag vertreten.

- Tiefbauamt
Die Zufahrt von der Lloyd-G.-Wells-Straße zum Stellplatz sollte nicht am östlichen Stellplatzrand, sondern eher auf der westlichen Seite festgesetzt werden. Für die geplante Zufahrt müsste der Gehweg und die davor liegende Parkbucht umgebaut werden (Verlust mindestens eines Stellplatzes).

Abwägung:

Dieser Anregung wird nicht gefolgt. Die Verlegung der Stellplatz-Zufahrt hätte ein grundsätzlich anderes, aufwendigeres und auch die Sicherheit beeinträchtigendes Erschließungssystem zur Folge. Z.B. müssten alle Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und anderer Notdienste und der Ver- und Entsorgungsunternehmen die schmale Fahrgasse auf dem (überwiegend für Behinderte vorgesehenen) Stellplatz benutzen.

Nach Rücksprache mit dem Tiefbauamt und dem Sportverein kann die Zufahrt an der geplanten Stelle verbleiben. Im gegenseitigen Einvernehmen wird der hier in Rede stehende Stellplatz im öffentlichen Straßenraum dadurch erhalten, dass er seitlich versetzt wieder hergestellt wird.

5. Unterschriftenlisten

Nach Fristablauf des Termins für die frühzeitige öffentliche Unterrichtung der Bürger sind dem Stadtplanungsamt von interessierten Bürgern weitere Äußerungen zum Bebauungsplan-Entwurf zugegangen. Es handelt sich um zwei Unterschriftenaktionen die sich sowohl gegen als auch für den Standort der geplanten Sportanlage aussprechen.

Diese Äußerungen wertet das Stadtplanungsamt als vorgebrachte Anregungen und Bedenken im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

- Im September und November 1996 gingen dem Stadtplanungsamt kopierte Unterschriftenlisten (539 Unterschriften) mit dem Titel

„Mit meiner Unterschrift unterstütze ich die Forderung der WUB:
Keine Bebauung des letzten Feldes zwischen Benschallee und dem Landschaftsschutzgebiet Krummes Fenn.“

zu. Anlass hierfür war nicht das Bebauungsplan-Verfahren sondern ein Erörterungstermin zum Landschaftsplan-Entwurf X-L 1a, der auch die Standortplanung des Sportvereins zum Inhalt hat. Die Originale der Unterschriftenlisten befinden sich beim Naturschutz- und Grünflächenamt.

- Anfang 1997 erhielt das Stadtplanungsamt Unterschriftenlisten (2066 Unterschriften) mit dem Titel

„Ja, ich unterstütze das Bebauungsplanverfahren der Zehlendorfer Wespen an der Benschallee zum Wohle unserer Kinder, sofern die gesetzlich vorgegebenen Ausgleichsmaßnahmen für die Natur und die Emissionsschutzbestimmungen (z.B. Lärm) beachtet werden.“

6. Nicht fristgerecht vorgebrachte Anregungen und Bedenken

Nach Fristablauf des Termins für die öffentliche Auslegung haben sich noch 18 Bürger (12 davon als Unterstützer der DÜPPEL.INI) gegen den neuen Standort des Sportvereins ausgesprochen. Die Argumente, die ihrer Meinung nach gegen das Vorhaben sprechen gehen nicht über diejenigen hinaus, die unter Punkt 1.-61. genannt wurden.

4.4 Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Nach Einstellung aller vorgebrachten Argumente in die Abwägung kommt das Bezirksamt zusammenfassend zu folgender Gewichtung: Die Umgestaltung einer schon bisher teilweise freizeitsportlich genutzten Freifläche in eine Fläche mit Tennisplätzen und Hockeyfeld mit umfassenden Ausgleichsmaßnahmen, weiterhin der Öffentlichkeit zugänglichen Wegen und Parkbereichen sowie genügend Abstandsflächen zu anderen, hochrangig zu bewertenden Nutzungen (wie z.B. das Wohnen) ist auch unter Würdigung der vorgetragenen Bedenken in einem tragfähigen Rahmen realisierbar. Dem Belang des Sports kann hier der Vorrang vor anderen Nutzungen eingeräumt werden, ohne das städtebauliche Gefüge anzugreifen. Die Herstellung einer plangerechten Nutzung des Grundstückes an der Roonstraße ist ein weiterer, das Vorhaben stützender Aspekt.

Die Abwägung der Anregungen und Bedenken hat zum Ergebnis, dass sie zu keinen Änderungen führt, die die Grundzüge der Planung berühren, und dass sich keine Notwendigkeiten zu wesentlichen inhaltlichen Veränderungen der geplanten Festsetzungen ergeben.

Das Abwägungsergebnis führte jedoch zu redaktionellen Änderungen und Ergänzungen des Entwurfs des Bebauungsplans (Deckblatt zum Bebauungsplan). Da durch sie aber die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgesehen. Den Eigentümern der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen

Grundstücke und den von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Umwelt

1.1. Beschreibung und Kompensation der Eingriffe

Die Größe und der Zuschnitt der beiden Flächen für Sport- und Spielanlagen erlaubt die Errichtung von insgesamt maximal 10 Tennisplätzen, 1 Hockeyplatz, 1 Tennishalle und 1 Vereinshaus. Die Anlage dient dem Vereinssport sowie der Ausrichtung von Turnieren. Die Sportanlagen werden sowohl werktags als auch an den Wochenenden und Feiertagen intensiv genutzt werden. Es war deshalb vorrangig zu prüfen, mit welchen Geräuschemissionen an den nächstgelegenen Immissionsorten aufgrund der geplanten Nutzung zu rechnen ist und inwieweit die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Das Untersuchungsgebiet definiert sich durch das in der unmittelbaren Nachbarschaft zur zukünftigen Sport- und Spielanlage gelegene Wohnumfeld. Hierzu zählen die Wohngebäude an der Lloyd-G.-Wells-Straße und die südlich der Stammbahntrasse gelegenen Wohngebäude an der Berlepschstraße und Neuruppiner Straße sowie die Kleingartenkolonie Schlachtensee-Süd.

Die Auswirkungen der Geräuschemissionen wurden in der Weise geprüft, dass auf der Grundlage der bis heute eingetretenen Änderungen der Sportstättenplanung und der 18. BImSchV eine akustische und darüber hinaus auch eine lichttechnische Bewertung aus der Sicht des Immissionsschutzes erfolgte.

Aufgrund der Initiative des Bezirks und im Auftrag des Sportvereins „Zehlendorfer Wespen 1911 e.V.“ wurden zwei Immissionsgutachten erstellt:

- Das aktualisierte Lärm-Gutachten des Schalltechnischen Büros BeSB vom 5. November 1996 und
- von der Fa. Siemens - Geschäftsbereich Beleuchtungstechnik - eine Abschätzung vom 4. November 1996 über die zu erwartenden Lichtimmissionen.

Das Gutachten Nr. 1204.2-96 des Schalltechnischen Büros BeSB GmbH Berlin über die „Geräuschemissionen in der Nachbarschaft infolge des Betriebs der geplanten Tennis- und Hockeyanlage der Zehlendorfer Wespen 1911 e.V. gemäß Neuplanung (Stand 09 / 96) - Immissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans X- 171 des Bezirks-Zehlendorf“ kommt zu folgendem Ergebnis:

„Entsprechend der 18. BImSchV werden die höchsten Anforderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes an den Betrieb während Sonn- und Feiertagen gestellt. Werden die Anforderungen an Sonn- und Feiertagen eingehalten, so werden sie auch an allen anderen Wochentagen eingehalten. Da ein Nachtbetrieb nicht vorgesehen ist, wird hier ausschließlich der Tagfall betrachtet. Während des Tages ist zwischen Zeiten innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten zu unterscheiden.

Die Ruhezeiten nach der 18. BImSchV lauten wie folgt.

Werktags: 06:00-08:00, 20:00-22:00 Uhr

Sonn- und Feiertags: 07:00-09:00, 13:00-15:00, 20:00-22:00 Uhr

Die Ergebnisse des Gutachtens hinsichtlich der Nutzung der Sportanlagen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Außerhalb der Ruhezeiten

- *Tennisplätze: Keine Betriebseinschränkung*
- *Hockeyplatz: Keine Betriebseinschränkungen*
- *Sporthalle: Keine Betriebseinschränkungen*

Innerhalb der Ruhezeiten:

- *Tennisplätze: Keine Betriebseinschränkungen*

- Hockeyplatz: Nur Trainingsbetrieb (Keine Spiele mit Zuschauerbeteiligung)
 - Sporthalle: Keine Betriebseinschränkungen
- Spezielle Lärminderungsmaßnahmen sind nicht vonnöten.“

Die Berechnungen zur Abschätzung der Lichtimmission der Firma Siemens vom 4. November 1996 nennt zwei Ursachen, die verantwortlich für Lichtimmissionen sind. Die erste Ursache kann in einer zu hohen Beleuchtungsstärke liegen. Die zweite Ursache der Lichtimmission kann durch die Blendung einzelner Fluter entstehen, die eine zu hohe „Helligkeit“ (Leuchtdichte) haben. Die Berechnung kommt zu dem Ergebnis, dass durch Wahl der Leuchtmittel und durch reduzierte Neigung der Fluter die zulässigen Grenzwerte der Lichtimmission eingehalten werden können.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, (damals Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Umweltschutz und Technologie) hat diese beiden Gutachten geprüft und dem Bezirksamt mit Schreiben V B 15-5914/15-10-15 vom 22. November 1996 mitgeteilt:

„Die Bewertungen und Beurteilungen der Sportgeräusche wurden richtigerweise nach der achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (18. BImSchG) vom 18. Juli 1991 vorgenommen.

Die Immissionen in der Kolonie Schlachtensee wurden berücksichtigt. Die nächstgelegene Dauerwohnparzelle (Benschallee 30) wurde immissionsschutzrechtlich als WA-Gebiet behandelt. (...) Grundsätzlich gilt die in Berlin übliche Regelung, dass Kleingartenkolonien ohne Dauerwohnrecht - angrenzend an Wohngebiete - als WA-Gebiet einzustufen sind. Dabei ist jedoch der Immissionsrichtwert von 55 dB (A) außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten, sowie nachts einzuhalten. (...)

Im vorliegenden Fall dürften sich - je nach Nutzungsart und Nutzungsumfang - die Geräuschimmissionen in der Kolonie Schlachtensee Süd an der Benschallee im Grenzbereich der zulässigen Richtwerte für WA-Gebiet bewegen. Die Nutzung der Sportanlage nach 22.00 Uhr ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Daher erscheint auch die Bewertung der Geräuschimmissionen der überwiegend für Behinderte vorgesehene PKW-Stellfläche schlüssig. Die Bewertung der Geräuschimmissionen durch das Vereinsheim kann grundsätzlich akzeptiert werden. In der Praxis bedarf der Betrieb eines Vereinsheimes (in der Regel auch nach 22.00 Uhr) jedoch noch zusätzlicher organisatorischer Maßnahmen, um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachts zu gewährleisten.

Gemäß Einschätzung der zu erwartenden Lichtimmissionen auf die angrenzende Wohnbebauung und im Bereich der Kolonie Schlachtensee Süd sowohl hinsichtlich der unerwünschten Raumaufhellung als auch der Blendung durch die technische Beleuchtung des Hockey-Platzes ist nicht mit einer Überschreitung der Grenzwerte gem. „Licht-Richtlinie“ zu rechnen. Grundlage dafür ist die Errichtung der technischen Beleuchtung nach dem heutigen Stand der Technik.

Zusammenfassung:

Die im aktualisierten Gutachten Nr. 1204.2-96 der Fa. BeSB dargestellte Betrachtung der Sportanlage im Bereich G.-Wells-Str./Benschallee wird mitgetragen. Auf die einschränkende Nutzung des Spielbetriebes auf dem Hockey-Platz innerhalb der Ruhezeiten wird besonders hingewiesen.“

(Hinweis: In dem zitierten Prüfungsergebnis der Senatsverwaltung werden hauptsächlich Immissions-Aspekte der Kleingartenkolonie Schlachtensee-Süd erwähnt. Dies geschah deshalb, weil anlässlich der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Bebauungsplan-Verfahren u.a. auch von dieser Verwaltung darauf hingewiesen wurde, dass die Kleingartenkolonie bis zu diesem Zeitpunkt hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen nicht ausreichend berücksichtigt worden war. Gemäß Einschätzung der zu erwartenden Geräuschimmissionen auf die gesamte angrenzende Wohnbebauung ist nicht mit einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte zu rechnen.)

Die Gutachten haben zum Ergebnis, dass die hier geplante Vereinssportanlage objektiv keine bewältigungsbedürftigen Spannungen in der Nachbarschaft hervorruft und deshalb auch keine bauplanungsrechtlichen Immissionsschutzmaßnahmen festzusetzen sind. Es bleibt dem bauordnungs-

rechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten, entsprechende Schutzmaßnahmen aufzuerlegen (im Sinne von: Auf dem Hockeyplatz ist der Spielbetrieb mit Zuschauern nur außerhalb der Ruhezeiten der 18. BImSchV zulässig.). Bei Installation einer elektroakustischen Anlage sollte ein Pegelbegrenzer vorgesehen werden.

Die Festsetzung für Sport- und Spielanlagen nehmen nicht die erforderlichen Genehmigungen vorweg oder ersetzen diese (Baugenehmigungsverfahren, Bundesimmissionsschutzgesetz, Fachplanungsrecht). Im Bebauungsplan-Verfahren wurden aber die städtebaulichen, gebietsbezogenen Aspekte durch gutachterliche Prüfung beachtet, ohne jedoch den Anspruch erfüllen zu können, eine vollumfängliche und abschließende (Konflikt-) Lösung vorzunehmen.

Flächennutzungsplan und Bebauungspläne müssen die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes beachten. Die Prüfung hinsichtlich des Gesamtflächenausgleichs für Berlin, d. h., welche Flächen für Natur und Landschaft zur Verfügung stehen sollen und welche Flächen für andere, insbesondere bauliche Nutzung gedacht sind, ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes 94 bereits erfolgt. Bebauungspläne können sich deshalb bei der Beachtung der Belange von Natur und Landschaft auf ihren Geltungsbereich beschränken.

Im hier vorliegenden Fall ist festzustellen, dass der Bebauungsplan Eingriffe vorbereitet und deshalb der Zustand von Natur und Landschaft und sein Wert einzuschätzen sind.

Aufgrund des genauen Vorentwurfs konnte eine detaillierte Ermittlung und Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft, die Entwicklung von Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Bilanzierung und der Formulierung von grünordnerischen Festsetzungen (für die im Verfahren befindlichen Landschaftspläne X-L 1a und X-L 1b) erfolgen.

Im Auftrage des Bezirksamtes Zehlendorf - Stadtplanungsamt - wurde von den Landschaftsarchitekten Martin Seebauer, Karl Wefers und Partner ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag (Februar 1996) geleistet. Dieses Gutachten bezieht sich auf Flächen rund um das Gut Düppel und auf Flächen zwischen Clauertstraße, Stammbahntrasse Berlin-Potsdam, Singener Weg und den Königsweg sowie auf die Freiflächen zwischen Stammbahntrasse Berlin-Potsdam und der Lloyd-G.-Wells-Straße. Um die gesamträumlichen Zusammenhänge zu erfassen, wurde ein größeres Untersuchungsgebiet gewählt, das die angrenzenden städtebaulichen Strukturen und die Zwischenräume erfasst. Das geschah auch deshalb, weil in diesem Landschaftsbereich Düppels weitere Bebauungsplan-Verfahren betrieben werden sollen.

Die wesentlichen Aussagen des Gutachtens führten dazu, dass der ursprünglich vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans (Fläche westlich des Grundstücks Lloyd-G.-Wells-Straße 1/49) bis zum Krümmen Fenn ausgedehnt werden musste, um Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, zweiter Halbsatz BauGB) festzusetzen.

„Sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist“ (§ 8 Abs. 1 Satz 1 NatSchGBln) besteht eine Aufstellungspflicht für Landschaftspläne. Diese vom Naturschutz- und Grünflächenamt erkannten landschaftsplanerischen Ziele und Zwecke begründeten das Erfordernis der beiden Landschaftsplan-Verfahren X-L 1a und X-L 1b. Der Bebauungsplan selbst kann nicht als landschaftsplanerisches Instrument zum „Ersatz“ der zuständigen Fachplanung dienen. Für den Bebauungsplan besteht hier lediglich die Zuordnungsmöglichkeit der kompensatorischen Festsetzungen des Landschaftsplans (mit einer Kostentragungsfolge) zu den Nutznießern einer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft.

Aufgrund der Planungspflicht und Sachentscheidungskompetenz ist es dem Planungsträger nicht freigestellt, Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wahlweise im Landschaftsplan oder Bebauungsplan aufzunehmen.

Festsetzungen im Bebauungsplan sind immer an den bodenrechtlichen Bezug gebunden, d.h., die Festsetzung muss ein Verlangen nach städtebaulicher Planung hervorrufen und in städtebaulicher Planung ihre Rechtfertigung finden können. Dies gilt hier u.a. für die

- Aufrechterhaltung einer Grünverbindung von der Kolonie Schlachtensee bis zum Museumsdorf und damit eines Abschnitts einer durchgängigen Grünverbindung vom Düppeler Forst bis in die Siedlungsgebiete von Zehlendorf;

- Sicherung einer Fortführung der öffentlichen oder der öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen, die im Zusammenhang mit der Sportanlage auf der Freifläche an der Benschallee entstehen;
- Bewahrung von Grün- und Freiflächen, die der Erholung dienen;
- Erhaltung der landschaftsräumlichen Qualitäten wie eine offene Feld- und Wiesenflur sowie Gehölzkulissen;
- Schutz von landschaftsraumtypischen Flächen zur Erhaltung und Entwicklung eines Landschaftsparks Düppel;
- Einbindung der Sportanlage an der Benschallee in einen Landschaftspark Düppel mit offenen Wiesenflächen und Gehölzkulissen.

Es besteht die Anforderung, dass die Behandlung der "Eingriffsproblematik" bei der Aufstellung von Bebauungsplänen abschließend im Bebauungsplan-Verfahren geklärt werden muss. Um die Belange des Naturhaushaltes, des Biotop- und Artenschutzes, des Landschaftsbildes und der Erholungsflächenversorgung nach Umfang und Inhalt ausreichend zu berücksichtigen, wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zunächst ein Gestaltungsvorschlag aus landschaftsplanerischer Sicht erarbeitet. Auf diesen Gestaltungsvorschlag, der auch mit dem Naturschutz- und Grünflächenamt Steglitz-Zehlendorf und mit dem Sportverein abgestimmt wurde, baut im wesentlichen der städtebauliche Entwurf für die Sportanlage auf. Trotz der zuvor beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen kommt es durch die Festsetzung der Flächen für Sport- und Spielanlagen zu Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 75.000 m² (unversiegelte Freifläche). Davon entfallen ca. 28.475 m² (38 %) auf die private Sportfläche. Die Sportfläche besteht aus ca. 21.355 m² (75 %) versiegelter Fläche und ca. 7.120 m² (25 %) privater Grün- und Freifläche.

Da ein Eingriff in Natur und Landschaft aufgrund der vorgesehenen Flächennutzung nicht zu vermeiden ist und die Belange von Natur und Landschaft in Abwägung mit der gesamtplanerischen Zielvorstellung (Darstellung in der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan, Bereitstellung von Bauflächen an der Roonstraße, Ermöglichung einer bedarfsgerechten Ausübung des Tennis- und Hockeysports des Sportvereins "Zehlendorf Wespen 1991 e.V.") nicht vorgehen, ist es erforderlich, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren.

Da der zur Bewertung anstehende städtebauliche Entwurf auf einem Gestaltungsvorschlag aus landschaftsplanerischer Sicht basiert, konnte eine Vielzahl von Minderungsmaßnahmen wie eine ausreichende Durchgrünung, eine Gliederung des Gebiets u.ä. berücksichtigt werden.

Folgende Minderungsmaßnahmen in bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotop- und Artenschutz sowie Landschaftsbild werden bei der Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft berücksichtigt:

- Anlage von Grünzügen und Grünverbindungen einschließlich Gehwegen bzw. einer naturnahen Parkanlage mit Wiesen und Gehölzflächen;
- Beschränkung des Stellplatzangebotes bzw. Verringerung der Versiegelung;
- Bepflanzung und Gliederung der Stellplätze;
- Begrünung der Dachflächen und Nebenanlagen;
- Begrünung von Außenwandflächen der Tennishalle und der Nebenanlagen;
- Empfehlungen zur Verwendung von standortgerechten und gebietstypischen Pflanzenarten;
- Einsenken der Sporthalle und Erdmodellierungen,
- Beschränkung der Gebäudehöhe sowie Nebenanlagen;
- Beschränkung der Anzahl der Tennisfelder;

- gärtnerische Anlage und Unterhaltung aller nicht durch Spielflächen und Gebäudegenutzten Flächen innerhalb der privaten Sportfläche;
- Erhaltung der Baum- und Strauchkulissen sowie Nachpflanzung bei Abgang in Form einer geschlossenen Gehölzkulisse;
- Umgrünung der Tennisfreiluftplätze.

Beschreibung des Eingriffs

- Schutzgut Boden

Durch die Errichtung einer Sportanlage findet eine Beeinträchtigung des Schutzguts Boden statt, da bislang unversiegelte Flächen durch die Anlage von Tennisfeldern, einer Tennishalle, eines Vereinshauses, eines Hockeyplatzes sowie von Erschließungswegen und Parkplätzen versiegelt werden.

Es ist davon auszugehen, dass eine Umwandlung von 1.780 m² durch den Reitsport beeinträchtigte und verdichtete Böden von eingeschränktem Bodenwert in Boden ohne Wert und von 15.400 m² Brachflächen von hohem Bodenwert in Boden ohne Wert erfolgt.

Die Anlage von privaten Grün- und Freiflächen im Zusammenhang mit der Sportanlage stellt keine Beeinträchtigung in Bezug auf das Schutzgut Boden dar, da sie im Vergleich zum Bestand keine entscheidende Wertminderung beinhalten.

Die genannten Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind aufgrund des Umfangs als erheblich und aufgrund der andauernden Versiegelung auch als nachhaltig zu beurteilen.

Kompensationsmaßnahmen

Eine Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden (Versiegelung) ist nur über eine Entsiegelung einer versiegelten Fläche (Wiedergewinnung von versiegelten Böden) oder durch die Umwandlung und Extensivierung von intensiv genutzten Flächen in naturnahe Parkanlagen (Verbesserung der Flächen in ihrer Bedeutung für den Bodenhaushalt) zu erreichen.

Ein Vorschlag, unter Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen, zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden (innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) ist die Umwandlung und Extensivierung von 1.380 m² intensiv genutzten Reitwegs von eingeschränktem Bodenwert in Wiesen und Gehölzflächen von hohem Bodenwert.

Bei der Umsetzung dieser Maßnahme kann der Eingriff in das Schutzgut Boden nach der derzeitigen schutzgutbezogenen Betrachtung nicht ausgeglichen werden.

- Wasser/Grundwasser

Durch die Anlage von Tennisfreiluftfeldern, einer Tennishalle, eines Vereinshauses, eines Hockeyplatzes sowie von Erschließungswegen und Parkplätzen wird der Wasserhaushalt, insbesondere der Grundwasserhaushalt, im Bereich potentiell beeinträchtigt, da das Niederschlagwasser nicht mehr auf der Fläche versickern kann.

Da nach dem derzeitigen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzept das gesamte anfallende Niederschlagwasser durch Mulden - Rigolen - oder Flächenversickerungen innerhalb der öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen zur Versickerung gelangen soll (Landschaftsplan), handelt es sich im vorliegenden Fall nicht um einen Eingriff.

- Klima

Bei der Realisierung der Sportanlage gehen klimatisch wirksame Freiflächen durch Versiegelung verloren. Es ist davon auszugehen, dass lokale, auf das Baugebiet selbst bezogene Klimaveränderungen durch die Versiegelung stattfinden werden.

Hinsichtlich der allgemeinen Klimafunktion sind keine Veränderungen zu erwarten, da der Geltungsbereich wie auch die angrenzenden Baugebiete weiterhin zum Übergangsbereich gehören werden.

Da nach dem derzeitigen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzept eine starke Durchgrünung des Gebietes durch die Anlage von Grünzügen und Grünverbindungen bzw. naturnahen Parkanlagen mit Wiesen und Gehölzflächen, Begrünung von Dachflächen und Nebenanlagen gewährleistet wird, ist nicht von einer Veränderung des Stadtklimas auszugehen. Es handelt sich daher um keinen Eingriff.

- Biotop- und Artenschutz

Durch die Errichtung einer Sportanlage auf der Freifläche an der Benschallee gehen besonders wertvolle Biotope der Brachflächen/Ruderalflächen verloren. Dagegen entstehen die im Stadtgebiet häufig vorkommenden und weniger wertvollen Biotope der Sportanlagen.

Bei der Bewertung der Eingriffe in das Schutzgut Biotop- und Artenschutz ist zu berücksichtigen, dass die Fläche zur Zeit in Teilbereichen starke Störungen aufweist. Insbesondere die Reitsportnutzung ist hierbei zu beachten.

Von folgenden Beeinträchtigungen durch die Errichtung einer Sportanlage ist auszugehen:

- Umwandlung von 14.410 m² sehr wertvoller Brachflächen in verarmte Biotopflächen;
- Umwandlung von 2.770 m² sehr wertvoller Brachflächen in wertvolle Biotoptyp-Flächen durch die Begrünung der Dachflächen.

Die Anlage von privaten Grün- und Freiflächen im Zusammenhang mit der Sportanlage stellt keine Beeinträchtigung in bezug auf das Schutzgut Biotop- und Artenschutz dar, da sie im Vergleich zum Bestand keine entscheidende Wertminderung beinhalten.

Die Veränderung des Biotoptyps und damit eine Verschiebung des Artenspektrums sind als erheblich und aufgrund der andauernden Flächennutzungsänderung auch als nachhaltig zu beurteilen. Sie stellen somit einen Eingriff dar.

Kompensationsmaßnahmen

Als Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in das Schutzgut Biotop- und Artenschutz ist es erforderlich, versiegelte Flächen zu entsiegeln oder Flächen in ihrer Wertigkeit für den Biotop- und Artenschutz zu verbessern. Die Begrünung von Dachflächen stellt ebenfalls eine Maßnahme zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Biotop- und Artenschutz dar.

Die Neuanlage einer naturnahen Parkanlage im Zusammenhang mit der Errichtung der Sportanlage hat in bezug auf das Schutzgut Biotop- und Artenschutz keine kompensierende Wirkung, da die Flächen bereits die höchste Wertstufe haben. Sie stellt unter der Voraussetzung einer naturnahen Gestaltung und der Anlage von Dauerstaubereichen in Kombination mit Versickerungsanlagen für das Niederschlagwasser und der Prämisse, dass bereits heute Störungen vorliegen, aber auch keine Beeinträchtigung dar.

Der Eingriff in das Schutzgut Biotop- und Artenschutz kann nach der derzeitigen schutzgutbezogenen Betrachtung nicht ausgeglichen werden.

- Landschaftsbild

Die Realisierung der Sportanlage hat eine wesentliche Veränderung des Landschaftsbilds zur Folge, da eine offene, für den Landschaftsraum Düppel typische Wiesenflur in eine Fläche mit versiegelten Sportflächen, Gebäuden, Stellplätzen und Einfriedungen umgewandelt wird.

Die wesentlichsten beeinträchtigenden Veränderungen für das Schutzgut "Landschaftsbild" erfolgen durch die Errichtung von Zäunen, Baulichkeiten und durch die Verwendung von landschaftsfremden Materialien.

Bei der Bewertung des Eingriffs muss berücksichtigt werden, dass das Planungsgebiet derzeit nur unzureichend in die gesamtträumlichen Zusammenhänge integriert ist.

Nach dem derzeitigen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzept wird eine starke Durchgrünung des Gebietes durch Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen gewährleistet: Anlage von Grünzügen und Grünverbindungen, naturnahe Parkanlagen mit Wiesen und Gehölzflächen, Begrünung von Dachflächen und Nebenanlagen, Umgrünung der Tennis- und Freiluftplät-

ze und der Geschosswohnungsbausiedlung an der Lloyd-G.Wells-Straße, Anlage von Wiesen auf den durch den Reitsport beeinträchtigten Flächen. Das Landschaftsbild entspricht dadurch weitgehend den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege an dieser Stelle. Es handelt sich daher bei der geplanten Maßnahme um keinen Eingriff.

- Erholung

Die Nutzbarkeit für die Erholung ist nicht unmittelbarer Gegenstand der Eingriffsregelung. Sie wird jedoch im Rahmen der Eingriffs/Ausgleichsbewertung mit einbezogen, da die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts nicht nur als Lebensgrundlage des Menschen, sondern auch als Voraussetzung für seine Erholung zu sichern ist.

Die Errichtung einer Sportanlage an der Benschallee beeinträchtigt Freiflächen, die u.a. der wohnungsnahen Erholung und dem Reitsport dienen. Die Erholungsqualitäten dieser Grün- und Freiflächen liegen in der offenen Wiesenflur, die mehr oder minder der ganzen Bevölkerung zur Verfügung steht. Bei der Bewertung der Erholungsnutzung ist aber zu berücksichtigen, dass wesentliche Störungen von der Reitsportnutzung ausgehen. Das Gesamtgebiet (75.000 m²) kann aber im Durchschnitt als Gebiet mit hoher Erholungsfunktion definiert werden.

Durch die Errichtung einer Sportanlage, die zwar der Erholung dient, aber da es sich um eine Vereinssportanlage handelt nur eingeschränkt der allgemeinen Erholung zur Verfügung steht, verringert sich der allgemeine Erholungswert auf 21.355 m² von der Stufe "hohe Erholungsfunktion" auf die Stufe "geringe bis keine Erholungsfunktion".

Die Umwandlung von 3.160 m² durch den Reitsport beeinträchtigte Fläche (Reitwege) in Wiesen und Gehölzflächen (Landschaftsplan) wird nicht berücksichtigt, da diese Flächen weiterhin der allgemeinen Erholungsnutzung zur Verfügung stehen.

Nach dem derzeitigen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzept wird sich die Erholungsqualität im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans erheblich verbessern, auch wenn die der Erholung dienenden Flächen in ihrer Quantität verringert werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Neuanlage oder durch den Ausbau von Wegeverbindungen bzw. der Anlage von Grünzügen und Grünverbindungen bzw. naturnahen Parkanlagen mit Wiesen und Gehölzflächen die Erholungsleistung auf 52.000 m² von der Stufe "hohe Erholungsfunktion" in die Stufe "sehr hohe Erholungsfunktion" umgewandelt wird, da die Erschließung der Flächen verbessert wird, naturnahe Parkanlagen mit einer hohen Aufenthaltsqualität entstehen, Störungen beseitigt werden und die Fläche in die gesamtträumlichen Zusammenhänge integriert wird (Landschaftsplan).

Einschätzung des Eingriffs

Durch die Errichtung einer Sportanlage auf der Freifläche an der Benschallee erfolgt ein Eingriff in die Schutzgüter Boden sowie Biotop- und Artenschutz. Es erfolgt kein Eingriff in die Schutzgüter Wasser, Klima und Landschaftsbild. Die Erholungsnutzung der öffentlichen Grün- und Freiflächen wird sich erheblich verbessern, auch wenn die der Erholung dienenden Flächen in ihrer Quantität verringert werden.

Eine Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Boden sowie Biotop- und Artenschutz über eine Verbesserung der Erholungsnutzung (schutzgutübergreifende Kompensation) ist aber nur zum Teil möglich, da die Flächen bereits heute eine hohe Erholungsfunktion aufweisen. Auch kann eine Verbesserung der Erholungsnutzung nicht besonders gewichtet werden, da kein besonderes hohes Defizit an Grün- und Freiflächen, die der allgemeinen Erholung dienen, besteht und keine neuen Flächen gewonnen werden. Es verbleibt daher ein Defizit.

Dieses Defizit kann durch weitere Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden.

Bilanzierung des Eingriffs

Nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, Klima und Landschaftsbild können durch die aufgeführten Minderungsmaßnahmen weitestgehend ausgeschlossen wer-

den. Für die Schutzgüter Boden sowie Biotop- und Artenschutz verbleibt aber trotz aller Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen zunächst ein Eingriff.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann unter Anrechnung der Grün- und Freiflächen, die der Erholung dienen, ein Kompensationserfolg von 87 % erreicht werden. Um eine Vollkompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft zu erreichen, sind weitere Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich.

Kompensation des Eingriffs

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Errichtung der Sportanlage erfolgen, sind folgende Maßnahmen *innerhalb* des Geltungsbereichs erforderlich:

- Umwandlung und Extensivierung von 1.380 m² durch den Reitsport beeinträchtigten Flächen in Wiesen und Gehölzflächen zur Verbesserung des Landschaftsbildes bzw. der Erholungsleistung und zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden sowie Biotop- und Artenschutz;
- Neuanlage einer öffentlichen naturnahen Parkanlage einschließlich eines Teils des Gehölzstreifens entlang der Stammbahntrasse Berlin-Potsdam mit Wiesen und Gehölzflächen, Ausstattungselementen, kleinen Plätzen und Spielbereichen auf 15.400 m² zur Verbesserung der Erholungsleistung sowie des Landschaftsbildes und zur Minderung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Klima sowie Biotop- und Artenschutz;
- Anlage von öffentlichen Wegeverbindungen innerhalb der naturnahen Parkanlage zur Verbesserung der Erholungsleistung.

Es muss dem Landschaftsplan vorbehalten bleiben, die zur Kompensation des Eingriffs notwendigen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für Natur und Landschaft festzusetzen. Aus diesem Grund mussten die textlichen Festsetzungen - soweit sie landschaftsplanerischen Inhalts waren - redaktionell geändert werden (Deckblatt vom 23.08.1997). Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Durch textliche Festsetzungen sind zusätzlich folgende städtebaulich begründete Maßnahmen festgesetzt:

- Auf den Flächen für Sport- und Spielanlagen sind Stellplätze nur auf der Fläche für Stellplätze zulässig.
- Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.
- Die Dachfläche der baulichen Anlage auf der Fläche für die Tennishalle ist zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.
- Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen.
- Die Flächen A sind mit Wiesen sowie mindestens 800 m² Gehölzflächen anzulegen und zu pflegen. Je 200 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Laubbaum mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von 18/20 cm in die Pflanzung zu integrieren. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
- Auf der Fläche B sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Die Flächen C sind mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Je 100 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Laubbaum mit einer Mindesthöhe von 3 m bzw. einem Stammumfang von 18/20 cm in die Pflanzung zu integrieren. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
- Die Fläche D ist als Wiese anzulegen und zu pflegen. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist unzulässig.
- Innerhalb der Flächen für Sport- und Spielanlagen sind alle nicht durch Sportfelder und Gebäude genutzten Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs werden über einen Vertrag gesichert werden.

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden einschließlich der Kosten für die 2 jährige Entwicklungspflege gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) den Flächen für Sport- und Spielanlagen zugeordnet.

Die Realisierung dieser Kompensationsmaßnahmen einschließlich der 2 jährigen Entwicklungspflege verursacht dem Nutznießer der Inanspruchnahme von Natur und Landschaft folgende Kosten:

Für die Maßnahmen auf der Fläche A	ca. EUR	499.788.-
Für die Maßnahmen auf der Fläche B	ca. EUR	34.768.-
Für die Maßnahmen auf der Fläche D	ca. EUR	107.013.-
Für die Maßnahmen auf der Fläche C und die übrige zu bepflanzende Fläche für Sport- und Spielanlagen	ca. EUR	306.775.-
<u>Summe</u>	<u>ca. EUR</u>	<u>948.344.-</u>

Der Vertrag über die innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durchzuführenden Maßnahmen wurde an die Baugenehmigung gekoppelt, um sicherzustellen, dass die Maßnahmen durchgeführt werden. Nach Abschluss der Bauarbeiten für die Sportanlagen und das Vereinsgebäude war auch die o.a. Kompensationsmaßnahmen fertiggestellt.

2. Haushaltmäßige Auswirkungen

2.1 Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Bei der Durchführung der Planung waren haushaltmäßige Auswirkungen nicht zu erwarten. Das Grundstück wurde am 24.12.1997 an den Sportverein „Zehlendorfer Wespen 1911 e.V.“ verkauft.

2.2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

IV. Verfahren

1. Information Senatsverwaltung

Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen wurde von der Aufstellung des Bebauungsplans X-171 mit Schreiben vom 25. Juli 1991 gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes informiert. Mit Schreiben vom 26.08.1991 und 20.07.1992 hat sie Bedenken gegen das Bebauungsplanverfahren geäußert.

2. Einleitungsbeschluss des Bezirksamts

Der Beschluss des Bezirksamts Zehlendorf von Berlin vom 28. Januar 1992 über die Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs im Amtsblatt für Berlin Nr. 25 vom 8. Mai 1992 auf Seite 1419 bekannt gemacht.

Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen wurde von der Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Schreiben vom 13. September 1995 informiert. Die Zustimmung erfolgte mit Schreiben vom 9. Oktober 1995

Der Beschluss des Bezirksamts Zehlendorf von Berlin vom 22. Oktober 1996 über die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs im Amtsblatt für Berlin Nr. 59 vom 22. November 1996 auf Seite 4133 bekannt gemacht.

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Entscheidung über Art und Weise, räumlichen Bereich und Frist der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hat das Bezirksamt gemäß § 4 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs getroffen.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs fand in der Zeit vom 6. Mai bis 12. Juni 1996 statt.

Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hatte keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und von der Planung berührt werden, erfolgte gemäß § 4 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986. Mit Schreiben vom 7. August 1996 wurden sie aufgefordert, den Planinhalt im Rahmen ihres Zuständigkeitsbereichs zu prüfen.

Das Bezirksamt Zehlendorf hat in seiner Sitzung am 4. Februar 1997 das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen. Das Ergebnis hat zu keinen Änderungen geführt, die die Grundzüge der Planung berühren. Es hat sich keine Notwendigkeit zu wesentlichen inhaltlichen Veränderungen der geplanten Festsetzungen ergeben.

5. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans in der Zeit vom 26. Mai 1997 bis 27. Juni 1997 wurde im Amtsblatt für Berlin Nr.24 vom 16. Mai 1997 auf Seite 1822 fristgerecht bekannt gemacht.

6. Zustimmung der BVV

Das Bezirksamt Zehlendorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 12. August 1997 dem Entwurf des Bebauungsplans X-171 gemäß § 4 Abs. 3 AGBauGB beschlossen und der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 5 BezVG vorgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Zehlendorf hat dem Entwurf des Bebauungsplans X-171 vom 23. Mai 1997 mit Deckblatt vom 28. August 1997 am 17. September 1997, Drucksache 834/XV, 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 für Stadtentwicklung mit Schreiben vom 28. Oktober 2004 und fristverlängernder Nachlieferung vom 18. November 2004 angezeigt.

Nach rechtlicher Prüfung des Bebauungsplans X-171 wurde mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. II C vom 04. Februar 2005 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan durch das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf festgesetzt werden kann.

Das Bebauungsplanverfahren X-171 wird entsprechend der allgemeinen Überleitungsvorschriften gemäß § 233 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 244 Abs. 2 BauGB nach altem Recht weitergeführt.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 24147) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1812, 1824).

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Bundesnaturschutzneuregelungsgesetz (BNatSchGNeuregG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193).

Aufgestellt:

Berlin, den 28.10.2005

Stäglin
Bezirksstadtrat

Lappe
Leiterin des FB Stadtplanung