

Der Senat von Berlin  
BauWohn II b A 11-6142/X-117  
Fernruf: bei Durchwahl 867-4753  
intern (95) 4753

*gilt als Rechtsverordnung* <sup>585</sup>

*Ne. 12.9.83*

An das  
Abgeordnetenhaus von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-117

für die Grundstücke Alsenstraße 26, 26 d - 33, Stutterichstraße 3 - 4,  
Grundbuch von Wannsee Band 77 Blatt 2098 und Grundbuch von Wannsee  
Band 74 Blatt 2018 sowie für die Straße 22 und die Straße 643 im  
Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Wannsee

---

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu  
nehmen, daß der Senator für Bau- und Wohnungswesen die nachstehende Verordnung  
erlassen hat:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-117

für die Grundstücke Alsenstraße 26, 26 d - 33, Stutterichstraße 3 - 4,  
Grundbuch von Wannsee Band 77 Blatt 2098 und Grundbuch von Wannsee  
Band 74 Blatt 2018 sowie für die Straße 22 und die Straße 643 im Bezirk  
Zehlendorf, Ortsteil Wannsee

Vom 17. Februar 1983

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617/GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949/GVBl. S. 1250), in Verbindung mit § 5 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 1981 (GVBl. S. 1470), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan X-117 vom 20. Oktober 1976 mit Deckblatt vom 23. Dezember 1982 für die Grundstücke Alsenstraße 26, 26 d - 33, Stutterichstraße 3 - 4, Grundbuch von Wannsee Band 77 Blatt 2098 und Grundbuch von Wannsee Band 74 Blatt 2018 sowie für die Straße 22 und die Straße 643 im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Wannsee

wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Zehlendorf von Berlin, Abteilung Bauwesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Zehlendorf von Berlin, Abteilung Bauwesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

- (1) Auf die Vorschriften über
  1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen (§ 44 c Abs. 1 Satz 1 und 2 BBauG),
  2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 c Abs. 2 BBauG)

wird hingewiesen.

(2) Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Verordnung ist nach § 155 a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem für das Bauwesen zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 155 a Abs. 3 des Bundesbaugesetzes nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

#### § 4

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

#### A. Begründung:

##### I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Die am Pohlesee gelegenen Baugrundstücke und die hier befindlichen Gebäude werden seit langem für den privaten Wassersport genutzt. Viele dieser Gebäude - Bootsschuppen und Nebengebäude - sind nur provisorischer Art. Die Bootsschuppen und die bis zu 100 m langen Bootsstege werden überwiegend gewerblich genutzt, wobei die Kapazität der Anlege- und Lagerplätze erschöpft ist. Bei der immer stärker erkennbaren Nachfrage nach Einrichtungen dieser Art im gesamten Berliner Gewässerbereich ist auch hier mit einer Kapazitätssteigerung durch Neugliederung und Neubau von Bootsstandeinrichtungen zu rechnen. Dies hätte mit Sicherheit zur Folge, daß Grundstückseigentümer und Bootsstandvermieter im Verfolg privater Interessen dem planerischen Ziel, eine geregelte und umweltfreundliche Nutzung im Sinne der Bebauungsplanausweisung zu erreichen, entgegenwirken würden. Hinzu kommt, daß das Angebot an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge nach Lage und Umfang nicht den heute geltenden Vorschriften gerecht wird, woraus sich erhebliche Störungen für die nicht am Wassersport beteiligten Anwohner und für die übrigen Verkehrsteilnehmer ergeben.

Der Bebauungsplan X-117 bildet die Rechtsgrundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und für eine ausreichende Erschließung eines Teiles der sehr ungünstig geschnittenen Grundstücke zwischen der Alsenstraße und dem Pohlesee; er wurde aufgestellt, um die bauliche Nutzung der teils für den Wassersport und teils für Wohnzwecke genutzten Grundstücke städtebaulich neu zu ordnen.

Die Straße 643, deren Notwendigkeit sich aus den ungünstigen Grundstücksschnitten und der daraus resultierenden ungenügenden Grundstückerschließung ergibt, schafft die Voraussetzungen für städtebaulich erwünschte Bodenordnungsmaßnahmen, die primär der Eigeninitiative von Eigentümern und Pächtern vorbehalten bleiben soll.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich durch Festsetzung des Bebauungsplanes nicht; die Neuordnung hilft im Gegenteil, die Überlastung der empfindlichen Uferbereiche der Berliner Gewässer in diesem Bereich abzubauen und den Bereich selbst umweltfreundlicher zu gestalten. Durch die angestrebte Trennung der unterschiedlichen baulichen Nutzungen wird die Belastung des bereits vorhandenen Wohngebietes an der Alsenstraße durch das Wassersportgebiet gemildert.

Auf die Einbeziehung der südwestlichen am Pohlesee anliegenden Teilfläche des Grundstücks Alsenstraße 27 in das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung - Wassersport - wie es der Flächennutzungsplan bereits vorsieht, konnte nicht verzichtet werden, weil das öffentliche Interesse an einer ausreichenden Bereitstellung von Wassersportgebieten hier gegenüber dem privaten Interesse an einer Ausweitung des allgemeinen Wohngebietes in bevorzugter Lage überwiegt. Die Festsetzung gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung und sichert im Verbund mit den übrigen Ausweisungen eine menschenwürdige Umwelt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden vorrangig die natürlichen Gegebenheiten, die Landschaft als Erholungsraum sowie die Belange von Sport, Freizeit und Erholung berücksichtigt. Andererseits wurde auch dem privaten Interesse an Wohnbauflächen und den Wohnbedürfnissen durch die Ausweisung von Wohngebieten und die Aufnahme einer Regelung über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohngebäuden innerhalb des Wassersportgebietes weitestgehend Rechnung getragen.

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 21. Änderungsplan vom 25. März 1981 (ABl. 1982 S. 1613) ist das Gelände als allgemeines Wohngebiet (WA) mit der zulässigen Geschosßflächenzahl 0,4 und als Sondergebiet (Wassersport) mit der zulässigen Baumassenzahl 1,0 dargestellt.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist das Gelände als allgemeines Wohngebiet, überwiegend der Baustufe II/2 aus. Eine kleine Teilfläche im südöstlichen Bereich gehört zur Baustufe II/1.

## II. Verfahren

Eine Beteiligung der Bürger nach § 2 a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 war nach Artikel 3 § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221, 3617/ GVBl. S. 1830, 1977 S. 116) nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Änderungswünsche wurden berücksichtigt.

Am 20. Februar 1975 wurde mit Zustimmung des Senators für Bau- und Wohnungswesen der Geltungsbereich um die Grundstücke Grüner Weg 1 und 5/13 eingeschränkt. Diese Grundstücke wurden in den neu aufzustellenden Bebauungsplan X-134 einbezogen, um hier einen zusammenhängenden Baublock behandeln zu können.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirksamtes Zehlendorf hat dem Bebauungsplan am 7. Dezember 1977 zugestimmt.

Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 16. Januar bis 17. Februar 1978 öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde fristgerecht am 6. Januar 1978 (ABl. S. 14) bekannt gemacht.

Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan wurden vorgebracht:

1. Von Herrn Rechtsanwalt und Notar Dietrich Salis für die Testamentvollstrecker des Nachlasses Gebauer, Grundstück Alsenstraße 27 gegen
  - a) die Festsetzung des Sondergebietes (SO) - Wassersportgebiet - für eine Teilfläche des Grundstücks Alsenstraße 27,
  - b) die Festsetzung einer Bebauungstiefe von 20 m im Bereich der Straße 643 sowie
  - c) die Festsetzung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche in Verlängerung der Straße 22 zwischen Pohleseeufer und Straße 643.
  
2. Von Herrn Konrad Füchsel, Hohenzollernstraße 27, 1000 Berlin 39, gegen die Zulässigkeit von Reihenhäusern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Anregung, im Bebauungsplan festzusetzen, daß die in landschaftlich hervorragender Lage befindlichen Grundstücke nur mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut werden dürfen, um die für Berlin so gefragten Führungskräfte zufriedenstellend unterbringen zu können; gegen die Zulässigkeit von Gaststätten und die Verdichtung des Bootsbestandes.
  
3. Vom Ingenieurbüro Ruths, Kurfürstenstraße 84, 1000 Berlin 30, Kaufinteressent für das Grundstück Alsenstraße 27, gegen die Festsetzung einer Teilfläche dieses Grundstücks als Sondergebiet - Wassersportgebiet -.
  
4. Von Herrn Dr. Werner Hinzmann, Eigentümer des Grundstücks Alsenstraße 29 und von Herrn Rechtsanwalt und Notar Kurt W. R. Meissner und Herrn Rechtsanwalt Rolf-J. Kretschmar für den Eigentümer des Grundstücks; die Bedenken richten sich gegen die Festsetzung und geplante Herstellung der Straße 643 und die damit verbundene Inanspruchnahme einer 175 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Grundstücks, weil diese Festsetzung rechtsfehlerfrei sei, da die Straße weder zur Erschließung der wasserseits gelegenen Grundstück erforderlich noch durch ein anderes öffentliches Interesse geboten sei.

Zu 1. a) und 3.:

Den zu 1. a) und 3. vorgebrachten Bedenken kann nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nicht gefolgt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes decken sich mit den städtebaulichen Zielen des Flächennutzungsplanes. Bei dem bestehenden Bedarf an Einrichtungen für den Wassersport und der begrenzten Zahl der für diese Sportart verfügbaren Grundstücke konnten die nach der vorbereitenden Bauleitplanung als Sondergebiet - Wassersportgebiet - dargestellten Flächen einschließlich der Teilfläche des Grundstückes Alsenstraße 27 im öffentlichen Interesse nicht eingeschränkt werden. Insbesondere besteht ein starker Bedarf an Flächen für den Wassersport auch für den, der nur eine geringe Zahl von Liegeplätzen für Boote und Steganlagen benötigt, so daß unabhängig davon, ob die in Rede stehende Fläche des Sondergebietes künftig privatwirtschaftlichen oder öffentlichen Zwecken dienen kann oder soll, diese Fläche wirtschaftlich für den Wassersport voll ausnutzbar ist und dringend benötigt wird.

Ersatzflächen an anderer Stelle stehen nicht zur Verfügung.

Für die Festsetzung des Sondergebietes auf diesen Grundstücken spricht auch die unmittelbare Nachbarschaft zu vorhandenen Einrichtungen dieser Art mit entsprechenden Stegen, Anlegestellen und Gebäuden. Das Interesse der Grundstückserben und auch Bauwilliger an der Beibehaltung der Wohnnutzung für das gesamte Grundstück Alsenstraße 27 mußte daher - auch beziehungsweise trotz der besonderen Lagegunst des Grundstückes und seiner Eignung für den gehobenen Wohnungsbau - unberücksichtigt bleiben. Dies ist durchaus vertretbar, weil der überwiegende Teil des Grundstückes unverändert einem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet bleibt und seine besondere Qualität zumindest im südlichen Bereich nicht durch seine Lage am Wasser, sondern vor allem durch den vorhandenen Baumbestand bestimmt ist. Hinzu kommt, daß gemäß Planergänzungsbestimmung 2 im Sondergebiet Wohngebäude noch ausnahmsweise zugelassen werden können.

Zu 1. b) und 2.:

Den Bedenken konnte nicht gefolgt werden.

Die Festsetzung einer Bebauungstiefe für das Wohngebiet ist zur Sicherung einer geordneten Bebauung der Grundstücke notwendig und berücksichtigt den vorhandenen städtebaulichen Charakter dieses überwiegend mit freistehenden Einzelhäusern bebauten Gebietes (offene Bauweise). Bei Verzicht auf diese Regelung würde ein städtebaulich nicht zu vertretendes Sonderrecht nur für die Grundstücke an der Straße 643 geschaffen werden. Im übrigen ist gemäß Planergänzungsbestimmung eine Überschreitung der Bebauungstiefe im Ausnahmewege bis zu den rückwärtigen Grundstücks- beziehungsweise Baugrenzen zulässig, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit und Gesundheit nicht entgegenstehen. Es ist mithin durch die Festsetzung des Bebauungsplanes sichergestellt, daß unzumutbare Härten vermieden werden können.

Eine Notwendigkeit, innerhalb der offenen Bauweise im allgemeinen Wohngebiet Reihenhäuser auszuschließen und nur Einzel- und Doppelhäuser zuzulassen, um die Grundstücke nur einem Personenkreis mit gehobenen Wohnansprüchen zuzuführen, besteht nicht. Eine solche Einschränkung wäre auch nicht sinnvoll; es kann nicht Ziel des Bebauungsplanes sein, weniger Bemittelten ein Wohnen in attraktiver Lage von vornherein zu verwehren.

An eine Erhöhung der Anzahl der Liegeplätze ist nicht gedacht, vielmehr soll die vorhandene Wassersportnutzung durch neue Liege- und Lagerungsanlagen geordnet werden.

In Bezug auf Gaststätten tritt gegenüber dem bisher geltenden Recht keine Änderung ein. Nach wirtschaftlichen Überlegungen ist kaum mit der Einrichtung einer weiteren Gaststätte zu rechnen. Hinzu kommt, daß unzumutbare Störungen und Belästigungen von Ihnen nicht ausgehen dürfen.

Zu 1. c)

Die Bedenken betrafen die Festsetzung eines nicht überbaubaren Streifens in Verlängerung der Straße 22 zwischen Pohlesee und Straße 643; sie sind durch Deckblatt berücksichtigt worden.

Der Verzicht auf die Freihaltung dieses Grundstückstreifens führt im Hinblick auf den vorhandenen Baumbestand zu einer besseren Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks und zu einer besseren Ausgangsposition zum Schutz erhaltenswerten Baumbestandes. Die Einsprechenden, die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke und die betroffenen Träger der öffentlichen Belange wurden in Anwendung des § 2 a Abs. 7 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 von der Deckblattänderung schriftlich unterrichtet. Bedenken und Anregungen gegen das Deckblatt wurden im Rahmen dieser Beteiligung nicht vorgebracht.

Zu 4.:

Diesen Bedenken kann nicht gefolgt werden.

Der Gesetzgeber fordert unter anderem von Bauleitplänen, daß sie eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Dazu gehört auch eine ordnungsgemäße, der vorhandenen und der geplanten Nutzung angemessene Erschließung der Grundstücke.

Die Abwägung aller Belange, das heißt auch der der Betroffenen führte zur Beibehaltung der geplanten inneren Erschließungsstraße. Auf die Ausführung unter I. Veranlassung und Erforderlichkeit wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Durch Trennung des Baublocks in allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet - Wassersport - soll der Bereich an der Alsenstraße wieder eine höhere Wohnqualität erhalten. Voraussetzung ist dafür jedoch eine Erschließung des Wassersportbereichs durch eine neue öffentliche Straße, die gleichzeitig auch zusätzlichen Parkraum für Personenkraftwagen der Wassersportler schafft.

Mit der Straße 643 soll im Planbereich der größte Teil des Wassersportgebietes erschlossen werden, um das zur Zeit noch praktizierte Durchfahren der vorhandenen Wohngrundstücke mit seinen negativen Auswirkungen für das Wohnen künftig weitestgehend zu vermeiden. Außerdem ist die Zugänglichkeit über fremde Grundstücke auch bei grundbuchlicher Sicherung keine ausreichende Erschließung, weil sie jederzeit durch private Vereinbarung

geänd. Sk. 20.9.83

394

geändert werden und dann zu einer Erschließungssituation führen kann, die in ihren Auswirkungen nicht absetz<sup>h</sup>bar ist. Es ist deshalb erforderlich die Straße 643 bis an das Grundstück Alsenstraße 30 heranzuführen, um auch das zum Sondergebiet gehörende Hinterland dieses Grundstückes zu erschließen. Eine kürzere Straße würde den Eigentümer dieses Grundstückes erheblich benachteiligen.

Weil die Wassersportgrundstücke relativ groß sind, ist nach Festsetzung des Bebauungsplanes damit zu rechnen, daß auch diese Grundstücke einer planmäßigen Bebauung zugeführt werden, die eine öffentliche Verkehrsanlage unbedingt erforderlich macht. Ziel des Bebauungsplanes ist es somit, eine geordnete städtebauliche Entwicklung einzuleiten und bodenrechtliche Mißstände zu beseitigen. Dazu gehören insbesondere die schmalen zum Wasser führenden Geländestreifen Alsenstraße 31 - 32 mit einer befristeten überalterten Bebauung. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzung für eine Neuordnung der Grundstücke; diese würde bei einer kürzeren Straße wieder zu übergroßen oder schlecht geschnittenen Grundstücken führen, womit das Ziel der städtebaulichen Neuordnung verfehlt würde.

Die Erschließung ist im Hinblick auf die künftige Entwicklung des Wassersportgebietes erforderlich. Die vorhandene Bebauung, die zum Teil nur befristet genehmigt wurde und auch zum Teil überaltert ist, wird zu gegebener Zeit im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung unter Beseitigung bodenrechtlicher Mißstände durch Neubauten ersetzt werden müssen. Dieses Planungsziel setzt eine hinreichende Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens des Wassersportgebietes voraus. Die gewählte Straßentrasse berücksichtigt diese Bedürfnisse und nimmt auf erhaltenswerten Baumbestand und erhaltenswerte Gebäude Rücksicht. Die Straße ist keineswegs überdimensioniert. Der Nachteil, der sich aus der Straßenplanung für den Eigentümer des Grundstücks Alsenstraße 29 ergibt, wiegt die Vorteile, die sich für die Eigentümer der Grundstücke Alsenstraße 30, 27 und 28 ergeben, nicht auf, zumal von der Straßenplanung nur ein etwa 7 bis 10 m breiter langgestreckter Grundstücksteil betroffen wird, der unter Berücksichtigung der Abstandsvorschriften der BauO Bln ohnehin nicht selbständig bebaubar ist und daher aus städtebaulicher Sicht zu gegebener Zeit ohnehin einem der Nachbargrundstücke zugeschlagen werden sollte. Die derzeitige Nutzung der von der Straße nicht erfaßten Grundstücksteilflächen unterliegt - soweit Baugenehmigungen nicht nur befristet erteilt sind - dem Bestandsschutz. Die

mit dem Straßenausbau verbundene Teilung des Grundstücks und die sich daraus ergebende Beeinträchtigung der derzeitigen Wassersportnutzung muß zum Wohl der Allgemeinheit in Kauf genommen werden.

### III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er setzt im einzelnen unter anderem folgendes fest:

1. für einen etwa 50 m bis 90 m tiefen Streifen der Grundstücke an der Alsenstraße zwischen Stutterichstraße und Straße 22 sowie für die Grundstücke bzw. deren Teilflächen westlich der Straße 22 und deren Verlängerung zwischen Alsenstraße und Pohlesee entlang der rückwärtigen Grenze der Grundstücke an der Hohenzollernstraße bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise allgemeines Wohngebiet (WA), die überbaubaren Grundstücksflächen für eine bauliche Nutzung mit zwei zulässigen Vollgeschossen im Rahmen der Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 und der Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,4;
2. für die übrigen rückwärtig von den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Grundstücksflächen südlich der Alsenstraße zwischen Stutterichstraße und der Verlängerung der Straße 22 gelegenen Grundstücksflächen bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung - Wassersportgebiet - , die überbaubaren Grundstücksflächen für eine bauliche Nutzung mit einem zulässigen Vollgeschoß im Rahmen der Grundflächenzahl 0,3 und der Baumassenzahl 1,0;
3. Straßenverkehrsfläche für die Straße 22 und die im rechten Winkel dazu verlaufende, z. T. das allgemeine Wohngebiet vom Sondergebiet trennende Straße 643, die unter Beachtung erhaltenswerten Baumbestands und erhaltenswerter Gebäude die notwendige Erschließung sichert, unter möglichst geringer Inanspruchnahme von Baulandflächen geplant wurde und in einem Wendeplatz endet sowie für Teilflächen der Alsenstraße.

In den Planergänzungsbestimmungen wurden im wesentlichen folgende Regelungen getroffen:

346

a) Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 bis 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und wirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen wurden ausgeschlossen, da dieses Gebiet in bevorzugter Wohnanlage überwiegend dem Wohnen dienen soll und die vorgenannten Einrichtungen im übrigen mit den vorhandenen Nutzungen nicht vereinbar wären.

b) Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen des Wassersports. Zulässig sind Wassersportheime, bauliche Anlagen zur Lagerung von Sportbooten und ähnliche Einrichtungen. Ausnahmsweise können Gaststätten und kleine Werkstätten für die Reparatur der auf den Grundstücken lagernden Boote sowie Wohngebäude zugelassen werden.

Von den Anlagen im Sondergebiet dürfen keine Belästigungen oder Störungen ausgehen, die für die Umgebung unzumutbar sind.

c) Im Sondergebiet können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Baumassenzahl nicht überschritten wird.

d) Das Sondergebiet ist hinter den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar.

e) Die Bebauungstiefe beträgt im allgemeinen Wohngebiet 20 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze an. Eine Überschreitung kann bis zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen bzw. Baugrenzen zugelassen werden, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen.

f) Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke mit Bindungen für Bepflanzungen am Ufer des Pohlesees sind in der Weise mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, daß der Eindruck eines ununterbrochenen Ufergrüns entsteht.

Der Bebauungsplan setzt unter der Aufhebung der förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien, die für die städtebauliche Neuordnung erforderlichen Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen fest. Die straßenseitigen Baugrenzen verlaufen an der Aisenstraße und der Straße 22 in einem Abstand von 6,0 m von der Straßenbegrenzungslinie und an der Straße 643 in einem Abstand von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617/GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949/GVBl. S. 1250), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO - ) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763/GVBl. S. 2083); Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 1981 (GVBl. S. 1470).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkung auf Einnahmen und Ausgaben:

Nach Angaben des Bezirksamtes entstehen folgende Kosten:

1. Grunderwerb etwa 530 000,-- DM
2. Straßenbau etwa 455 000,-- DM
3. Leitungsverlegungen etwa 750 000,-- DM

Die Mittel werden zu gegebener Zeit in die entsprechenden Fachhaushalte eingestellt.

Für die Durchführung der Straßenbaumaßnahmen sind im Entwurf der Investitionsplanung 1982 bis 1986 bei Kap. 4202, Tit. 736 08 (Zehlendorf) die entsprechenden Bauausgaben für 1984 vorgesehen.

Der Erschließungsaufwand für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Straßen - Straße 22 und Straße 643 - ist im Rahmen der Vorschriften des Bundesbaugesetzes und des Erschließungsbeitragsgesetzes beitragsfähig.

Abteilung  
Friedrich  
Schubert  
für Verfügung  
durch den Senat  
Regierenden 30. Januar 83

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:  
Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Siehe Ausführung zu A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

III. Inhalt des Planes.

Berlin, den 28.2.1983

Der Senat von Berlin

*W. P. ...*  
Reg. Bürgermeister

*R. ...*  
.....  
Senator für Bau- und Wohnungswesen