

Der Senat von Berlin
BauWohn-III B 31-6142/X-142
Fernruf: bei Durchwahl 867-4753
intern (95) 4753

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - III H -

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-142 im Bezirk
Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee

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

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-142 im Bezirk Zehlendorf, Orts-
teil Nikolassee

Vom 17. April 1989

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember
1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201) in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1
und mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB)
vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan X-142 vom 10. März 1986, mit Deckblatt vom 4. Juni 1986, für das Gelände zwischen Potsdamer Chaussee, Am Waldhaus, Barnhelmstraße und Quantzstraße im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee, wird festgesetzt.

§ 2

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

§ 3

(1) Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB),
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 Abs. 4 BauGB)

wird hingewiesen.

(2) Unbeachtlich sind nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nr. 2 innerhalb von sieben Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

(3) Unbeachtlich ist nach § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 20 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs 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.

Gleichzeitig tritt die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-35 zur Aufhebung der Straße A zwischen Quantzstraße und Straße Am Waldhaus in Nikolassee vom 12. November 1958 (GVBl. S. 1121) außer Kraft.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Der Standort Waldhausklinik Nikolassee (Neuro-Psychiatrische Klinik) ist entsprechend der Bedarfsplanung des Senators für Gesundheit und Soziales zur Sicherstellung der Krankenversorgung in einem weitgehend unterversorgten Bereich ausgewiesen worden. Hierfür, sowie für die Funktion als Aufnahmeklinik, müssen die Bettenkapazitäten vergrößert, die Wirtschafts-, die technischen und die allgemeinen Einrichtungen ausgebaut und vergrößert werden.

Die aufgrund der Bedarfsplanung der Gesundheitsverwaltung erstellte Programmplanung beinhaltet nach Abschluß eines intensiven Planungsprozesses und nach Billigung durch die zuständigen Senatsverwaltungen die unabweisbar für den Betrieb des Krankenhauses erforderlichen Programmflächen.

Die dem Krankenhaus zur Verfügung stehende Grundstücksfläche ist begrenzt und bereits mit einer Reihe von baulichen Anlagen bebaut; Alternativstandorte sind nicht vorhanden.

Die für das Gemeinwohl erforderlichen Maßnahmen lassen sich bei dem z.Z. gültigen Maß der baulichen Nutzung auf der verfügbaren Grundstücksfläche der Klinik nicht durchführen. In Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 84 war daher eine Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung unumgänglich. Zugleich sollte die Zweckbestimmung der bislang im allgemeinen Wohngebiet liegenden Krankenhausfläche für den Gemeinbedarf verbindlich festgesetzt werden.

Aus Gründen sachgerechter Planung wurde der gesamte Baublock in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Damit kommen für die Baugrundstücke, die weiterhin dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet bleiben, nicht mehr die städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958, sondern die Vorschriften der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 zur Anwendung.

Unter Berücksichtigung der Krankenhausbedarfsplanung wurde in den Jahren 1978/79 ein zweistufiger Architektenwettbewerb durchgeführt. Auf seinem Ergebnis basiert die nunmehr verfolgte Zielplanung für den Krankenhausstandort und die gestalterische Entwicklung. Die jetzt anstehende zweite Ausbaustufe ist so konzipiert, daß die neu entstehenden Gebäude zu den verbleibenden Grundstücken im allgemeinen Wohngebiet große Abstände einhalten und in ihrer Höhe angemessen begrenzt bleiben. Damit wird ein verträgliches Nebeneinander zwischen Krankenhausnutzung und Einfamilienhausnutzung ermöglicht, obgleich das planungsrechtlich bisher zulässige Nutzungsmaß für den Krankenhausstandort um 50 % erhöht werden mußte.

Alternativen zur Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung - etwa die Bereitstellung eines anderen Standortes für eine Neuro-Psychiatrische Klinik im Südwesten Berlins - gibt es nicht.

Die Notwendigkeit der Erweiterung und Sanierung der Krankenhaus-einrichtungen ist unbestritten. Nach den Zielsetzungen des Senats sollen zwar, soweit medizinisch und sozial vertretbar, ambulante Hilfen den Vorrang vor stationären Behandlungen haben. Dennoch ist zur Versorgung und zur umfassenden vorbeugenden Betreuung vieler kranker und behinderter Menschen, für die die häusliche Krankenpflege nicht ausreicht, ein Krankenhausaufenthalt unumgänglich; und hier hat gerade auch die Fürsorge für behinderte und psychisch Kranke einen hohen Stellenwert.

Trotz vieler Anstrengungen in den vergangenen Jahren wird die Berliner Bevölkerung noch zum Teil in Krankenhäusern versorgt, die nicht den heutigen medizinischen und betriebswirtschaftlichen Anforderungen entsprechen. Neue Technologien und moderne betriebswirtschaftliche Methoden sollen eingeführt werden, um einen optimalen Einsatz der verfügbaren Mittel zu gewährleisten.

Das Krankenhaus soll für den Patienten menschlicher und freundlicher gestaltet werden.

Mit dem Erweiterungsbau für das Krankenhaus "Waldhausklinik Nikolassee" des Theodor-Wenzel-Werks e.V. wird dieser Forderung auf dem Gebiet der Psychiatrie/Neurologie Rechnung getragen werden.

Die geplante ein- bis zweigeschossige Bebauung mit den von der Potsdamer Straße abgerückten Pflegebereichen, weitgehend mit geneigten Dächern und zum Teil mit begrünten Terrassen, eingebettet in teils vorhandene und teils neu zu gestaltende Grünräume, bietet ausreichende Gewähr dafür, daß die Zielsetzungen neuzeitlichen Krankenhausbaus verwirklicht werden.

Durch Anbindung des Krankenhauses an die Potsdamer Chaussee (Hauptzugang), an die Quantzstraße und an die Straße Am Waldhaus wird erreicht, daß jede der tangierenden Wohnstraßen für sich durch Verkehr des Krankenhauses trotz der zu erwartenden Verkehrszunahme nicht über Gebühr belastet wird.

Die regionale Anbindung des Individual- und Lieferverkehrs an das öffentliche Straßennetz übernimmt die Potsdamer Chaussee. Dieser Straßenzug sammelt in kaum besser zu denkender Weise den Ziel- und Quellverkehr aus dem Einzugsbereich und stellt darüber hinaus die Verkehrsverbindung zu anderen Einzugsbereichen her. In diesem Zusammenhang ist die unmittelbare Nähe des Krankenhauses zum Zehledorfer Kleeblatt besonders erwähnenswert. Über dieses, die Avus und den Stadtring, wird für den Standort die Straßenschnellverbindung zur Innenstadt hergestellt. Der öffentliche Nahverkehr bindet ebenfalls über die Potsdamer Chaussee mit einer Buslinie an das Krankenhausgelände an und macht dieses daher auch für Benutzer der S- und U-Bahn gut erreichbar.

Das äußere Erscheinungsbild des Krankenhauses wird im Endausbau primär durch ein- und zweigeschossige und nur in geringem Umfang durch dreigeschossige und einen viergeschossigen Baukörper (Bestand) bestimmt, wobei sich die Gebäude in ihrer äußeren Gestaltung in das vorhandene Ortsbild einfügen werden, so daß sich die Waldhausklinik nicht als Sonderbauwerk aus der Umgebung herausheben wird.

Entwurfsziel ist es, dem Krankenhaus im Interesse seiner Patienten eine beruhigende dörfliche Atmosphäre zu geben.

Ein Geländestreifen nicht überbaubarer Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen sorgt allseitig für eine angemessene breite Abstandsfläche zum Straßenraum.

Der Bebauungsplan sichert die Wettbewerbszielsetzungen im planungsrechtlich notwendigen Umfang durch Begrenzung der zulässigen Vollgeschoßzahl auf maximal drei, durch Festschreibung der Grundflächenzahl auf 0,3 und der Geschoßflächenzahl auf 0,6, verzichtet aber im Interesse der für ein Krankenhaus notwendigen Flexibilität auf Baukörperausweisungen, die Festlegung von Zufahrten und Zu- und Ausfahrtsverboten sowie Gestaltungsregelungen.

Die sich aus der Ergänzungsbebauung des Krankenhauses ergebende Beeinträchtigung von Natur und Landschaft hat sich nach dem Berliner Naturschutzgesetz zwingend an das Gebot zur Eingriffsminimierung zu orientieren.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren werden deshalb notwendigerweise Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf der Grundlage der §§ 14 und 15 des Berliner Naturschutzgesetzes zu fordern sein.

Eine Inanspruchnahme der für Wohnzwecke genutzten Grundstücke des Baublocks kam nach §1 Abs. 5 letzter Satz des Baugesetzbuchs zur Vergrößerung des Krankenhausstandortes nicht in Betracht; dies umso mehr als Eigentum durch das Grundgesetz besonders geschützt ist.

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin (FNP 84) vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917) - ist das Gelände überwiegend als Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil mit der Zweckbestimmung - Krankenhaus - dargestellt und zwar bis auf die Grundstücke Quantzstraße 6/12 und Barnhelmstraße 18 - 18 A, die ganz oder teilweise als Wohnbaufläche, Typ 3 (mittlere blockbezogene Geschößflächenzahl bis 0,6) ausgewiesen sind. Die Potsdamer Chaussee ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 743) weist das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet der Baustufe II/2, offene Bauweise, aus.

Der durch Verordnung vom 12. November 1958 (GVBl. S. 1121) festgesetzte Bebauungsplan X-35 zur Aufhebung der Straße A zwischen Quantzstraße und Straße Am Waldhaus in Nikolassee trifft hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen:

Wohngebiet im Sinne des § 8 Ziffer 25 Abs. 2 der Bauordnung für die Stadt Berlin vom 9. November 1929 in der Fassung des 29. Nachtrages vom 6. Oktober 1949 mit einem Nutzungsmaß von zwei Vollgeschossen, einer bebaubaren Fläche von 2/10 des Baugrundstücks bei gleichzeitiger Festsetzung, daß von den Regelungen über das Maß der bauli-

chen Nutzung Abweichungen im Rahmen einer Nutzung von 0,4 m² Bruttogeschosßfläche je m² Baugrundstück ausnahmsweise zugelassen werden können.

Der Bebauungsplan X-142 hebt den Bebauungsplan X-35 auf.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Zehlendorf von Berlin faßte am 19. August 1980 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes.

Der Beschluß des Bezirksamtes Zehlendorf von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin, 1980 S. 1365, bekanntgemacht.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes fand in der Zeit vom 17. November bis 19. Dezember 1980 statt.

Auswirkungen auf die Planung ergaben sich nicht.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes beteiligt.

Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 14. März 1986 gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 24. März bis einschließlich 30. April 1986 öffentlich ausgelegen. Bedenken und Anregungen wurden in dieser Zeit nicht vorgebracht.

Nach der öffentlichen Auslegung ergab sich eine Änderung aus dem Erfordernis, mit dem Bebauungsplan X-142 im Bereich der Straßenkreuzung Am Waldhaus, Potsdamer Chaussee eine mit der Neufestsetzung von Straßenbegrenzungslinien gegenstandslos werdende förmlich fest-

gestellte Straßenfluchtlinie, die außerhalb des Geltungsbereichs lag, aufzuheben. Dies führte zu einer geringfügigen Ausweitung der festzusetzenden Straßenverkehrsfläche und damit zu einer unwesentlichen Korrektur der Geltungsbereichsgrenze.

Diese Änderung fand im Deckblatt vom 4. Juni 1986 ihren Niederschlag.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Zehlendorf hat dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Deckblatt vom 4. Juni 1986 am 27. August 1986 zugestimmt.

Danach ergaben sich noch folgende Änderungserfordernisse:

Nach dem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Berlin vom 27. November 1987 (OVG 2 B 106.85) ist eine Planergänzungsbestimmung, die generell eine Überschreitung der festgesetzten Bebauungstiefe zuläßt, ohne sich dabei auf Gebäudeteile zu beziehen und diese zu bezeichnen, wegen Unbestimmtheit nichtig. Deshalb wurde die Planergänzungsbestimmung 2 gestrichen und durch folgenden Text ersetzt:

"Die Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet sind hinter den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar."

Außerdem hat eine verkehrstechnische Überprüfung ergeben, daß auf die Herstellung einer Eckabschrägung an der Einmündung der Straße Am Waldhaus in die Potsdamer Chaussee verzichtet werden kann.

Diese Änderungen fanden im Deckblatt vom 4. Juni 1986 durch Änderungen vom 4. Juli 1988 beziehungsweise 25. August 1988 ihre Berücksichtigung. Die Änderungen machten, da sie die Grundzüge der Planung nicht berührten, eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch erforderlich; hierbei wurden keine Bedenken vorgebracht. Auf eine erneute Beteiligung der Bezirksverordnetenversammlung und die Herbeiführung eines zustimmenden Beschlusses konnte im vorliegenden Fall verzichtet werden, weil mit den Korrekturen nicht in das bestehende Abwägungsgeflecht eingegriffen wurde. Mit der geringfügigen Änderung der Straßenbegrenzungslinie wurde

lediglich eine Anpassung an die örtliche Situation vorgenommen und dem Umstand Rechnung getragen, daß es der Eckabschrägung nicht bedarf, weil es sich hier nicht um eine unfallträchtige Straßeneinmündung handelt. Auch mit der Änderung der Planergänzungsbestimmung 2 wird das bisherige Planungsziel, letztlich eine volle Bebaubarkeit der dem allgemeinen Wohngebiet zugeordneten Grundstücke möglich zu machen, nicht verändert. Es wird jetzt lediglich mit rechtlich unbedenklichen Mitteln festgesetzt. Von daher ergab sich kein neuer Entscheidungsbedarf für die Bezirksverordnetenversammlung.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan X-142 setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im einzelnen fest:

1. für die Grundstücke Am Waldhaus 21/23, Barnhelmstraße 18, 18 A, 24 A - 24 C, Quantzstraße 6/12 allgemeines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze, Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 und Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,4 bei offener Bauweise;
2. für alle weiteren Grundstücke im Geltungsbereich:

Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - Krankenhaus - mit drei Vollgeschossen als Höchstgrenze, der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschoßflächenzahl 0,6. Es gilt die offene Bauweise.

Während die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung auf zwei beschränkt bleibt, ist es innerhalb der Gemeinbedarfsfläche im Hinblick auf den Gebäudebestand und wegen der im Allgemeininteresse liegenden Vergrößerung des Bauvolumens des Krankenhauses, nicht zuletzt aber auch wegen des umfangreichen Baumbestandes gerechtfertigt, unter Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,3 und unter Anhebung der Geschoßflächenzahl auf 0,6 die Vollgeschoszahl auf maximal drei zu begrenzen. Mit der Festsetzung der Geschoßflächenzahl 0,6 schafft der Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage

für die verbleibenden Gebäude und die geplanten Erweiterungsbauten, die für eine angemessene neuro-psychiatrische Versorgung der Bevölkerung notwendig sind.

Die gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes 84 geringfügigen Grenzkorrekturen zwischen dem Krankenhausstandort und dem allgemeinen Wohngebiet berücksichtigen die konkrete örtliche Situation. Sie sind Verfeinerungen der Planung und damit Entwicklungen aus dem Flächennutzungsplan. Dies gilt auch für die Konkretisierung der Art des Wohngebietes. Die festgesetzten Geschoßflächenzahlen sind mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes insofern vereinbar, als dieser für den Standort selbst kein allgemeines Maß der Nutzung, für die an ihn unmittelbar angrenzenden Wohnbauflächen aber eine mittlere blockbezogene Geschoßflächenzahl bis 0,6 ausweist. Der Wahrung des hohen Grünanteils der Gemeinbedarfsfläche wird mit der Festsetzung der Grundflächenzahl 0,3 als Obergrenze Rechnung getragen.

In den Planergänzungsbestimmungen wurden im wesentlichen folgende Regelungen getroffen:

- a) Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltungen als Zubehör zu Kleinsiedlungsgebieten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen werden ausgeschlossen, da die betroffenen Grundstücke überwiegend dem Wohnen dienen und auch weiterhin dienen sollen und die vorgenannten Einrichtungen im übrigen mit den vorhandenen ortstypischen Nutzungen nicht vereinbar wären.

- b) Die Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet sind hinter den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar.

- c) Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Krankenhaus - ist hinter den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar.

Mit der vollen Überbaubarkeit der Baugrundstück wird im allgemeinen Wohngebiet primär dem städtebaulich vertretbaren Ist-Zustand Rechnung getragen.

Für das Krankenhausgelände stellt diese Regelung sicher, daß eine funktionsgerechte Standortnutzung und damit auch unter Umständen später einmal notwendig werdende Veränderungen des Gebäudebestandes uneingeschränkt möglich bleiben.

Die sich daraus ergebende Flexibilität kann naturschutzrechtlichen Belangen - hier Erhaltung der natürlichen landschaftsräumlichen Situation - im Rahmen der Planungsdurchführung durch Anpassung der Baukörper an vorhandene erhaltenswerte Vegetationsstrukturen im Sinne der Eingriffsminimierung am ehesten Rechnung tragen.

- d) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bindung für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten. Werbeanlagen sind unzulässig.

Mit dem zweiten Satz der Planergänzungsbestimmung wird das Erschließungserfordernis des Standortes und der Einfamilienhausgrundstücke berücksichtigt. Der Ausschluß von Werbeanlagen ist vom fehlenden Bedarf her vertretbar, aber auch wegen der verhältnismäßig schmalen Vorgärten im Interesse eines optisch reizvollen, möglichst ungestörten Straßenbildes städtebaulich sinnvoll.

Der Bebauungsplan setzt unter Aufhebung von festgesetzten Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien sowie förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien die für die städtebauliche Neuordnung erforderlichen Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen fest.

Mit Ausnahme der Grundstücke Barnhelmstraße 24 - 24 C und Am Waldhaus 21/23 liegen alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes X-142 innerhalb der Zone III (weitere Schutzzone) für das Wasserwerk Beelitzhof. Die Grenze dieses Wasserschutzgebietes ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

Der Mittelstreifen der Potsdamer Chaussee wird nachrichtlich als flächenhaftes Naturdenkmal übernommen.

Die nach der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin geschützten Bäume sind in der Planunterlage dargestellt.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201) in Verbindung mit dem 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 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265/GVBl. S. 446), 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 Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) in Verbindung mit dem Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1984 (GVBl. S. 1730).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Siehe Ausführungen zu A. - I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit und III. Inhalt des Planes -.

Berlin, den 29. April 1989

Der Senat von Berlin

M o m p e r
.....
Reg.Bürgermeister

N a g e l
.....
Senator für Bau- und Wohnungswesen