

Der Senat von Berlin  
BauWohn- II b A 11-6142/X-145  
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-145  
für das Gelände zwischen Potsdamer Chaussee, Straße 662, Straße 638, Straße 664,  
Königsweg und Ostgrenze des Waldfriedhofes Potsdamer Chaussee sowie für den  
Wasgensteig, eine Teilfläche der Straße 662 und einen Abschnitt des Königsweges  
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 Verordnung  
erlassen hat:

#### V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-145  
für das Gelände zwischen Potsdamer Chaussee, Straße 662, Straße 638, Straße 664,  
Königsweg und Ostgrenze des Waldfriedhofes Potsdamer Chaussee sowie für den  
Wasgensteig, eine Teilfläche der Straße 662 und einen Abschnitt des Königsweges  
im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee

Vom 20. September 1985

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 24. Juni 1985 (BGBl. I S. 1144/GVBl. S. 1440), in Verbindung mit § 3 Abs. 8 Satz 1 des Gesetzes 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), und mit § 5 Abs. 1 Satz 1 sowie § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 23. Januar 1979, geändert durch Gesetz vom 30. November 1981 (GVBl. S. 1470), wird verordnet:

### § 1

Der Bebauungsplan X-145 vom 10. Februar 1983 mit Deckblatt vom 4. Mai 1983 für das Gelände zwischen Potsdamer Chaussee, Straße 662, Straße 638, Straße 664, Königsweg und Ostgrenze des Waldfriedhofes Potsdamer Chaussee sowie für den Wasgensteig, eine Teilfläche der Straße 662 und einen Abschnitt des Königsweges 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 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.

Gleichzeitig tritt die Verordnung vom 14. Januar 1972 (GVBl. S. 199) über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-116 für eine Teilfläche des Geländes südlich der Potsdamer Chaussee zwischen Wasgensteig und künftiger Straße 645 im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee, außer Kraft.

#### A. Begründung:

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt einen Teil der letzten größeren Baulandreservefläche des Bezirks Zehlendorf. Es ist erforderlich, dieses städtebaulich ungeordnete Gelände im Hinblick auf die prekäre Situation des Baulandangebotes insbesondere für Wohnbauten und für notwendige soziale Infrastruktureinrichtungen planerisch aufzubereiten und die rechtlichen Voraussetzungen für eine die vorhandene und teilweise sehr wertvolle Vegetation berücksichtigende Neuordnung dieses Geländes zu schaffen.

Die neue Bebauung - Wohn- und Geschäftsbauten - ist im Wege der Anwendung von § 33 des Bundesbaugesetzes (BBauG) - Planreife - befürwortet worden. Baugenehmigungen sind überwiegend erteilt.

Zehlendorf ist ein bevorzugter Wohnbezirk, dessen Anziehungskraft ungebrochen ist. Der Nachfragedruck auf dem Ein- und Zweifamilienhaussektor, aber auch im Mehrfamilienhausbau, dem der Bezirk Zehlendorf insbesondere ausgesetzt ist, führt zu einer Verdichtung bestehender Wohnbereiche und den damit verbundenen Nachteilen sowie zu infrastrukturellen Problemen und Engpässen.

Dieser Situation soll im Interesse der wohnungsuchenden Bevölkerung durch die Realisierung der städtebaulichen Konzeption einer Architektengemeinschaft Rechnung getragen werden. Neben der schon vorhandenen Bebauung innerhalb des Planungsbereiches Düppel-Nord (Gewerbegebäude, Kinderheim und Jugendhof) soll auf der Grundlage des Gutachterergebnisses in zeitgerechter Form eine "Gartenstadt" in traditioneller Anlehnung an die Zehlendorfer Landhausbebauung entstehen.

Der Bebauungsplan soll gemeinsam mit dem angrenzenden Bebauungsplan X-146 der Sicherung des städtebaulichen Zustandes und der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Baulandreserve "Düppel-Nord" dienen. Er schließt an den Geltungsbereich des östlich und südlich angrenzenden Bebauungsplanes X-146 an und nimmt in seiner Abgrenzung auf die einzelnen Bauabschnitte Rücksicht. Durch seine Festsetzungen soll der Bebauungsplan eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und zugleich der notwendigen Erhaltung der landschaftlichen Qualitäten Rechnung tragen.

Schließlich wird er auch dem Auftrag des Gesetzgebers gerecht, bei der Bauleitplanung die sozialgerechte Eigentumsbildung und die Wohnbedürfnisse weiter Kreise der Bevölkerung bei gleichzeitiger Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen zu berücksichtigen. Da das Land Berlin Eigentümer der neu zu bebauenden Baulandfläche ist, besteht im Rahmen der Vergabe von Baugrundstücken die Möglichkeit, für weite Kreise der Bevölkerung die Bildung von Eigentum an Bauwerken (Familienheim) zu unterstützen.

Der Bebauungsplan sichert die Errichtung sozialer und gesundheitlicher Infrastruktureinrichtungen und trägt mit seinen Festsetzungen für das Bauland, für die öffentlichen Grünflächen - Parkanlage - und - Parkanlage mit Spiel- und Tummelplatz - und für die Verkehrsflächen den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung.

In den Fällen, in denen Beeinträchtigungen durch zulässige Grundstücksnutzungen für die Nachbarschaft auftreten könnten, bewältigt der Bebauungsplan die Probleme durch Festsetzung größerer Gebäudeabstände zu den Nachbargrundstücken, von zu bepflanzenden Wällen und Abschirmflächen durch Gliederung des Gewerbegebietes und durch Nutzungsbeschränkungen im Sondergebiet - Läden -.

Von allen Baugrundstücken innerhalb der Baulandreserve Düppel-Nord ist die zentral gelegene öffentliche Grünfläche mit ihrem vielfältigen Nutzungsangebot durch entsprechende Wegeführung sicher und bequem zu Fuß zu erreichen.

Die Konzeption für das Allgemeine Wohngebiet bietet ausreichende Gewähr dafür, daß die unterschiedlichsten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung befriedigt werden können. Im Rahmen des sozialen und steuerbegünstigten Wohnungsbaus sollen etwa 500 Wohneinheiten in Form von Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern gebaut werden. Eine Konzentration einseitiger Bevölkerungsstrukturen ist wegen der in Aussicht genommenen unterschiedlichen Wohnformen und Wohnungsgrößen nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan setzt zwei Gemeinbedarfsflächen für soziale Zwecke fest; zum einen das vorhandene Kinderheim Lindenhof, dessen Standort für diesen Zweck gesichert werden soll, und zum anderen eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte".

Die Gemeinbedarfsfläche - Kinderheim - ist als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan anzusehen. Kinderheime sind im Flächennutzungsplan nicht als Grundzug der Planung dargestellt. Sie gehören aber zu den im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen.

Nach der Prüfung mehrerer Standorte für die Kindertagesstätte innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes wie auch des angrenzenden Bebauungsplanes X-146 ist der ausgesonderte Standort der geeignetste. Er wird in seiner Lage im wesentlichen durch die Wohnbereiche bestimmt, denen er dienen soll. Da einerseits das benachbarte Gebiet nördlich der Potsdamer Chaussee mit Kindertagesstättenplätzen unterversorgt ist und andererseits die künftigen ca. 1 500 Bewohner im Planungsbereich allein eine Kindertagesstätte nicht rechtfertigen, wurde der Standort unweit der Potsdamer Chaussee gewählt. Er liegt hier wegen seiner allseits guten Erreichbarkeit - bezogen auf sein Einzugsgebiet - besonders günstig.

Das Gelände der Baulandreserve Düppel-Nord weist zum Teil wesentliche Höhenunterschiede auf. Die tiefgelegene, parkartige Zone mit hohen landschaftlichen Qualitäten ist teilweise mit wertvollen Bäumen und Strauchformationen bewachsen. Es handelt sich um einen ca. 35-jährigen Nadel- und Laubholz-Mischwald. Ein Großteil dieses Baumbestandes hat Festpunktcharakter für die Bauleitplanung und wird sowohl im öffentlichen Erholungsraum als auch in den Straßenverkehrsflächen sowie im Bereich der Hausgärten erhalten bleiben. Soweit die Bäume unter Baumschutz stehen, sind sie im Bebauungsplan in der Planunterlage dargestellt. Ihrer zusätzlichen planungsrechtlichen Sicherung durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BBauG aus städtebaulichen Gründen bedurfte es nicht. Die Ausweisung der Grün-, der Verkehrsflächen und der überbaubaren Flächen nimmt auf den Baumbestand aber weitestgehend Rücksicht.

Art und Struktur der geplanten Bebauung fügen sich in die überwiegend offene, aufgelockerte Bauweise der umgebenden Wohngebiete ein. Die topographischen Verhältnisse des Planungsgebietes werden dabei voll berücksichtigt.

Die durchgängig zweiseitige Straßenrandbebauung mit unterschiedlichen Versprüngen in Abhängigkeit von Himmelsrichtung, erwünschter Vorgarten- oder Gartenzone, städtebaulich angestrebter Raumbildung und Straßenquerschnittsgestaltung führt zu individuell geprägten öffentlichen Straßenräumen und zu leicht identifizierbaren Wohnquartieren.

In der überwiegenden zweigeschossigen Hausgruppenbauweise der Siedlung soll aus städtebaulichen und architektonischen Gründen nur ausnahmsweise für Teilabschnitte einzelner Hausgruppen eine Dreigeschossigkeit zugelassen werden, durch die einige Orientierungspunkte im Straßenraum gesetzt werden und durch die zugleich eine Auflockerung der Dachlandschaft bewirkt werden soll. Die Einbeziehung der erhaltenswerten Einzelbäume und Baumgruppen in die Freiräume der bebaubaren Grundstücke und in die Straßenverkehrsflächen in Verbindung mit zusätzlichen Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern wird den Erlebniswert der Siedlung steigern. Ein städtebaulich-gestalterisches Erfordernis für eine Festsetzung dieser Zusatzbepflanzungen besteht allerdings nicht. Ziel der Bauleitplanung ist es vielmehr, die individuelle Gestaltung der Freiräume und Verkehrsflächen nicht unnötig einzuengen, durch Einschränkung oder auch durch eine - bezogen auf das zulässige Nutzungsmaß - großzügige Bemessung der überbaubaren Grundstücksflächen und durch angemessene Abgrenzung der Verkehrsflächen eine weitgehende Erhaltung beziehungsweise Ergänzung des Baum- und Strauchbestandes zu ermöglichen.

Die Infrastruktureinrichtungen Hallenbad, Kindertagesstätte und Läden an der Potsdamer Chaussee sind leicht auffindbar. Die Randlage führt, da sie - mit Ausnahme der Kindertagesstätte - unmittelbar oder über den Wasgensteig von der Potsdamer Chaussee aus erschlossen werden, dazu, daß das Wohngebiet nicht von dem Kraftfahrzeug-Zielverkehr zu diesen Einrichtungen beeinträchtigt wird. Annähernd die gleichen positiven Voraussetzungen gelten für das Mischgebiet am Wasgensteig gegenüber dem Eingang zum Waldfriedhof Zehlendorf.

Um das städtebaulich-gestalterische Konzept "Gartenstadt" hinsichtlich seiner Verwirklichung und Erhaltung abzusichern, und auch für die Zukunft hinsichtlich seiner wesentlichen Gestaltungsmerkmale vor unerwünschten Veränderungen zu bewahren, werden die städtebaulich wichtigen Gestaltungsregelungen als Planergänzungsbestimmungen im Bebauungsplan festgesetzt und darüberhinausgehende Regelungen in den mit den Bauträgern abzuschließenden privatrechtlichen Verträgen abgesichert.

Im Bereich der Baulandreserve Düppel-Nord befinden sich Schutzraumbauten (Bunker) aus der Zeit des Zweiten Weltkrieges. Bei Abriß dieser Bunker soll eine entsprechende Anzahl von Schutzplätzen in privaten Hausschutzräumen oder in öffentlichen Schutzräumen nachgewiesen werden.

Der im südlichen Teil des Geltungsbereichs gelegene Bunker kann vollständig erhalten und nutzbar gemacht werden, weil er unter der an die Straße 638 angrenzenden Grünfläche - Parkanlage - und Fußgängerzone belassen werden kann. Eine entsprechende Festsetzung als "Gemeinbedarfsfläche-Schutzraum" in der ersten Tiefenlage (Kellergeschoß) sichert seinen Bestand.

In Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan soll der 25 m breite Grünstreifen südlich der Potsdamer Chaussee als Grünfläche - Parkanlage - festgesetzt werden. Der Grünstreifen gehört zu dem örtlichen Grünflächensystem und stellt über den Wasgensteig und den Waldfriedhof die Verbindung zwischen dem östlich der Wanneseebahn gelegenen Gemeinewäldchen und dem Düppeler Forst her. Er ist im Bereich des Bebauungsplanes ausgebaut. Diese Parkanlage hat auch geräusch- und geruchsmindernde Funktionen für die im südlich anschließenden Bereich arbeitende und wohnende Bevölkerung zu erfüllen.

Westlich an das Kinderheim Lindenhof angrenzend sind eine Fläche für das Parken von Fahrzeugen (öffentlicher Kraftfahrzeug-Parkplatz) und ein Fußgängerweg geplant. Den von dem öffentlichen Parkplatz möglicherweise ausgehenden Emissionen soll durch Schutzvorkehrungen zu Gunsten des Kinderheimes begegnet werden. Im vorliegenden Fall ist ein Lärmschutzwall mit dichter Bepflanzung auf einem Teil der Verkehrsfläche

besonderer Zweckbestimmung entlang der östlichen Grundstücksgrenze zum Kinderheim festgesetzt, der den östlich angrenzenden 8,0 m breiten zu begrünenden Vorgarten des Kinderheimes in seiner Abschirmfunktion ergänzt. Die Länge des Lärmschutzwalles ergibt sich aus der Lage der vor Lärm zu schützenden Gebäude des Kinderheimes.

Abschirmfunktion haben darüber hinaus auch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen des Gewerbegebietes und des Sondergebietes, des Kindertagesstättenstandortes sowie des Mischgebietes für die angrenzenden Bereiche.

Durch das freizeitorientierte Siedlungskonzept, die öffentliche Grünanlage im Zentrum der Siedlung mit Spiel- und Tummelplatzflächen und Parkanlagen und mit dem nördlich angrenzenden Hallenbad wird den Belangen von Sport, Freizeit und Erholung in besonderem Maße Rechnung getragen. Vielfältige Wegeverbindungen gewährleisten eine gute Anbindung aller Quartiersbereiche an die Grünanlage. Der Bedarf für einen Spiel- und Tummelplatz ergibt sich aus der Randlage des neu zu errichtenden Wohngebietes. Die Grünflächen sollen sowohl Erwachsenen als auch Kindern als Spiel- und Bewegungsflächen dienen. Auf eine konkrete Abgrenzung des Spiel- und Tummelplatzes innerhalb der Parkanlage wurde verzichtet, um den wegen des Baumbestandes notwendigen Gestaltungsspielraum nicht unnötig einzuschränken. Dies ist vertretbar, weil die für diesen Zweck in Betracht kommende Fläche im Interesse der Abschirmung zum allgemeinen Wohngebiet östlich und westlich der Grünfläche durch 20 m breite Parkanlagen getrennt ist. Einer entsprechenden Abschirmung nach Süden bedurfte es nicht, weil die südlich angrenzende Wohnbebauung mit ihrer Hauptwohnseite nach Süden orientiert ist.

Die Spiel- und Tummelplatzflächen sollen im übrigen unter größtmöglicher Schonung der landschaftlichen Gegebenheiten, insbesondere des vorhandenen Baumbestandes, angelegt werden.

Darüber hinaus sind Erholungs- und Bewegungsflächen für Erwachsene und Kinder in den in jedem Quartier geplanten Hausgärten beziehungsweise auf den Frei- und Grünflächen der Reihenhaushausgrundstücke vorhanden.

Mit der Festsetzung des Standortes für ein Hallenbad im südwestlichen Ortsteil Nikolassee wird die dringend erforderliche Entlastung des Hallenbades an der Clayallee im Bezirkszentrum planungsrechtlich ermöglicht. Die Einbeziehung einer vorhandenen Reihe Silberpappeln in die überbaubare Fläche dieses Standortes ist hierbei unbedenklich, da eine Untersuchung der Bäume geringe Standsicherheit sowie Bruchgefahr ergeben hat und ihr spezieller Schutz somit nicht notwendig ist. Eine Beseitigung der Bäume ist mit ihrer Einbeziehung in die überbaubare Fläche nicht zwangsläufig verbunden, zumal die Größe der überbaubaren Fläche bei entsprechender Projektgestaltung durchaus auch einen Fortbestand der Bäume möglich erscheinen läßt.

Bei den im nordöstlichen Siedlungsbereich liegenden Gewerbe- und Sondergebietsflächen handelt es sich um einen Teil der vom Senator für Wirtschaft und Verkehr geforderten Ersatzflächen für die Gewerbegebietsflächen zwischen Ahornstraße und Düppelstraße, die in Mischgebietsflächen umgewandelt werden sollen.

Durch die Sondergebietsfläche für Läden wird die im Bebauungsplan X - 116 bereits festgesetzte Gewerbegebietsfläche eingeschränkt. Dieser Verlust soll durch Anhebung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung für die verbleibende Gewerbegebietsfläche ausgeglichen werden.

Die beabsichtigten Festsetzungen für das Gewerbegebiet berücksichtigen die Erweiterungsmöglichkeit des bestehenden Gewerbegebäudes. Die Baugrenzen entsprechen der bereits vom Architekten projektierten Erweiterungsalternative. Wegen des Erhaltungswertes der bereits vorhandenen viergeschossigen Bebauung ergibt sich für den Bebauungsplan die Notwendigkeit der Ausweisung eines Baukörpers mit vier zwingend vorgeschriebenen Vollgeschossen. Hierdurch wird eine Geschoßflächenzahl von 0,9 erreicht.

Der Einzugsbereich und der städtebauliche Charakter der "Gartenstadt" rechtfertigen es, für das Sondergebiet - Läden - Nutzungsbeschränkungen festzusetzen. So sollen nur die der Versorgung der Umgebung dienenden Läden, wenn deren jeweilige Verkaufsfläche nicht größer als 500 m<sup>2</sup> ist, nicht störende Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende

Handwerksbetriebe zugelassen werden. Die Bereitstellung der Sondergebietsfläche für einen Verbrauchermarkt scheidet damit aus. Sie wäre städtebaulich auch nicht zu vertreten, da eine derartige Einrichtung wegen ihres starken Zielverkehrs erhebliche Beeinträchtigungen der Umgebung zur Folge hätte. Die Begrenzung der Verkaufsfläche findet hierin ihre Begründung.

Die zwei Mischgebietsflächen am Rande des Wohngebietes, in angemessener Weise durch Pflanzstreifen von diesem und dem benachbarten Kinderheim abgeschirmt, sollen dem Friedhofsgewerbe vorbehalten bleiben. Diese Beschränkung ist durch die Standortgebundenheit dieses Gewerbes bedingt. Die Lage des Gebietes unmittelbar gegenüber dem Eingang zum Waldfriedhof Potsdamer Chaussee ist hierfür günstig. Durch die Randlage dieses Gebietes und die Abschirmstreifen sind unzumutbare Beeinträchtigungen des angrenzenden Wohngebietes und der Gemeinbedarfsfläche Kinderheim nicht zu befürchten.

Das geplante Neubaugebiet ist durch die Potsdamer Chaussee an das überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen. Als Sammelstraße dienen die Lissabonallee (Bebauungsplan X - 146) und der Wasgensteig.

Für die innere Erschließung der Quartiere ergibt sich deshalb die Möglichkeit, durch entsprechende Gestaltung der Verkehrsflächen und Nutzungsbeschränkungen ein zusammenhängendes Verkehrsberuhigungskonzept zu verwirklichen. Hierfür werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Wohnstraßen vorgesehen, die in Funktion und Gestaltung dem Verkehrserfordernis im Wohnumfeld angepaßt sind. Durch den vorhandenen Baumbestand und durch zusätzlich ergänzende Bepflanzung in der Straßenverkehrsfläche soll insgesamt ein niedriges Geschwindigkeitsniveau erreicht werden, ohne daß die Straßen den Charakter einer "restriktiven Verkehrsanlage" bekommen. Beiderseits der Grünfläche - Parkanlage mit Spiel- und Tummelplatz - sind 12 m, im Bereich des Bebauungsplanes X - 146 bis 17 m breite Fußgängerbereiche vorgesehen (Straße 645 und Straße 662).

Die Erschließung des Gewerbegebietes und des Sondergebietes für "Läden" erfolgt - wie bereits erwähnt - ausschließlich über die Potsdamer Chaussee und über den nördlichen Teil der Straße 645. Dieser ist auf 100 m für Kraftfahrzeuge befahrbar, so daß sich daraus für das angrenzende Wohngebiet keine Beeinträchtigungen ergeben.

Um die Parkanlage entlang der Potsdamer Chaussee nicht mehr als unbedingt erforderlich einzuschränken, wird auf eine direkte Zufahrtsmöglichkeit zum Gewerbegebiet von der Potsdamer Chaussee aus verzichtet. Statt dessen wird eine nicht überbaubare Grundstücksfläche des östlich angrenzenden Sondergebietes - Läden - mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Benutzer und Besucher des Gewerbegebietes belastet.

Zu Gunsten der Ausweisung Sondergebiet - Läden - muß auf einen Teil der zur Zeit vorhandenen Stellplätze des Gewerbegebietes verzichtet werden. Ein Nachweis der erforderlichen Stellplätze für beide Baugebiete läßt sich aber jeweils auf den neu zu bildenden Baugrundstücken erbringen, unter Umständen aber auch gemeinsam in der als Vorschlag im Sondergebiet - Läden - eingetragenen Tiefgarage.

Der durch Kinderheim, Friedhof, Mischgebiet und Hallenbad bedingte Kraftfahrzeugverkehr belastet die siedlungsinternen Wohnstraßen nicht.

Alle zur Zeit bestehenden Pachtverträge wurden wegen der beabsichtigten Bebauung mit nur kurzen Kündigungsfristen abgeschlossen, um im Bedarfsfall eine termingerechte Freimachung des Geländes sicherzustellen. Die Möglichkeit für die Bereitstellung von Ersatzflächen für diese Pächter waren und sind Gegenstand von Erörterungen auf Bezirksebene.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 12. Änderungsplan vom 1. März 1983 (ABl. 1985 S. 589) wird im Bereich des Bebauungsplanes das bisher dargestellte allgemeine Wohngebiet nördlich des Königsweges mit einer Geschößflächenzahl von 1,0 zu Gunsten von Gemeinbedarfseinrichtungen - Kindertagesstätte, Hallenbad - und Grünflächen - Parkanlage - Kinderspielplatz - sowie Gewerbegebiet mit der Geschößflächenzahl 1,6 und Mischgebiet mit der Geschößflächenzahl 0,6 eingeschränkt und hinsichtlich der Geschößflächenzahl von 1,0 auf 0,6 reduziert.

Außerdem wird ein Geländestreifen an der Potsdamer Chaussee und der Kronprinzessinnenweg als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches als Baulandreserve aus. Diese Ausweisung gilt aber nicht als übergeleitete verbindliche Regelung im Sinne des § 9 in Verbindung mit § 173 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes.

Der durch Verordnung vom 31. Januar 1972 (GVBl. S. 199) festgesetzte Bebauungsplan X-116 für eine Teilfläche des Geländes südlich der Potsdamer Chaussee zwischen Wasgensteig und künftiger Straße 645 im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee, trifft folgende Festsetzungen: Gewerbegebiet, 6 Geschosse als Höchstgrenze, Grundflächenzahl 0,4, Geschoßflächenzahl 1,2 bei offener Bauweise; eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage südlich der Potsdamer Chaussee sowie für die vom Bebauungsplan erfaßten Abschnitte der Potsdamer Chaussee, der künftigen Straße 645 und des Wasgensteiges Straßenverkehrsfläche.

## II. Verfahren

Der Beschluß des Bezirksamtes Zehlendorf von Berlin zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 im Amtsblatt für Berlin (1981 S. 13) bekanntgemacht.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 fand in der Zeit vom 2. März bis 31. März 1981 statt. Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 BBauG den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Änderungswünsche wurden berücksichtigt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Zehlendorf hat dem Bebauungsplan am 23. Februar 1983 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 7. März bis einschließlich 8. April 1983 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde fristgerecht im Amtsblatt für Berlin bekannt gemacht (ABl. 1983 S. 254). Bedenken und Anregungen zu dem Bebauungsplan wurden vorgebracht:

1. von einer Arbeitsgemeinschaft von Architekten im Auftrage der vom Grundstücksamt Zehlendorf vorgeschlagenen künftigen Nutzer des Mischgebietes.

Die Bedenken richten sich gegen die Nutzungsmöglichkeiten des Mischgebietes am Wasgensteig. Die Petenten schlagen vor:

- a) den im Plan vorgesehen Vorgartenstreifen zum Wasgensteig von 5 m auf 11 m zu verbreitern, da die hier ausschließlich zulässigen friedhofsbedingten Gewerbebetriebe die Vorgartenflächen für Ausstellungszwecke nutzen müssen;
- b) zum Ausgleich den 15,0 m breiten Abschirmstreifen zwischen Mischgebiet und allgemeinem Wohngebiet auf 8,0 m zu verringern; auf diese Weise könnte der Verlust an überbaubarer Grundstücksfläche ausgeglichen und die gewerbliche Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke verbessert werden, ohne daß die nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen ihre optische Abschirmfunktion verliert;
- c) Einfriedungen für die Grundstücke im Mischgebiet zuzulassen, damit Diebstähle der zum Teil im Freien gelagerten Waren verhindert werden können;
- d) für Gärtnereien eventuell erforderliche Gewächshäuser im Abschirmstreifen zum allgemeinen Wohngebiet zuzulassen;

2. von der Deutschen Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaus Gemeinnützige Aktiengesellschaft (DeGeWo).

Die Bedenken richten sich gegen die Höhe des Nutzungsmaßes im allgemeinen Wohngebiet, da hierdurch der an sich sinnvolle Dachausbau unnötig eingeschränkt sei. Es wird angeregt, für Dachausbauten eine Überschreitung der festgesetzten Geschosßflächenzahl von 0,6 nicht nur auf 0,75, sondern auf 0,8 zuzulassen. Zusätzlich sollte durch Planergänzungsbestimmung geregelt werden, daß der Anteil von Garagen in Wohngebäuden nicht bei der Geschosßflächenzahl in Anrechnung kommt.

Aus gestalterischen Überlegungen wird zusätzlich angeregt, auf die Forderung nach Außenputz zu verzichten.

Weitere Bedenken richten sich gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes X-146 und werden in der Abgeordnetenhausvorlage über die Verordnung über die Festsetzung dieses Bebauungsplanes behandelt;

3. von dem von der Wohnheim Düppel GmbH & Co KG beauftragten Architekten.

Die Bedenken richten sich gegen den Ausschluß von DREMPeln durch Planergänzungsbestimmung. Der Petent vertritt die Auffassung, daß diese Einschränkung den Gestaltungsregelungen der Gartenstadt Düppel-Nord widerspricht, wonach die Traufhöhe der zweigeschossigen Häuser nicht über 7 m liegen soll. Bei 2,75 m Geschosßhöhe (OG + EG), 5 Differenzstufen und 0,10 m Eingangsstufe verblieben aber ca. 0,75 m für DREmpelmauerwerk, das für die technische Ausbildung und für die Raumnutzung im Dachgeschoß auch anzustreben sei.

Es wird vorgeschlagen, eine "städtebaulich relevante" Traufhöhe für die zwei- und dreigeschossigen Gebäude festzusetzen.

Außerdem wird gebeten, die Abstände zwischen Baugrenze und Straßengrenzungsline an den Nord- und Südgiebeln der geplanten Häuser westlich der Straße 663 und östlich Wasgensteig von 7,0 m auf 6,0 m zu verkürzen;

4. von den die Gesamtplanung durchführenden Architekten.

Es wird angeregt, die ausnahmsweise zulässige Breite von 1,8 m für eingeschossige Windfänge auf 2,2 m zu erhöhen, um von dieser Regelung bei zwei unmittelbar aneinandergrenzenden Hauseingängen Gebrauch machen zu können;

5. von dem beauftragten Architekten des Wohnungsbauunternehmens Stadt und Land.

Es wird angeregt, für das Gebäude westlich der Straße 663 zwischen Straße 665 und Straße 638 den nördlichen Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze von 7,0 m auf 6,0 m zu reduzieren und damit den nur durch Baugrenzen begrenzten Blockmittenbereich von 18,0 m auf 19,0 m zu verlängern.

Außerdem sollte der nördliche parallel zur Straße 638 gelegene Baublock nach Westen um 1,0 m auf 69,0 m verlängert werden, so daß der Abstand zwischen den Abschirmstreifen des Mischgebietes und der Baugrenze 3,0 m beträgt;

6. von den Geschäftsführern der von der Einschränkung des Gewerbegebietes betroffenen Firma.

Die Bedenken richten sich gegen die Einschränkung des Gewerbegebietes durch das geplante Sondergebiet - Läden -. Hierdurch sei die notwendige Erschließung - hauptsächlich LKW - nicht mehr möglich; auch würden etwa 100 notwendige Stellplätze verloren gehen. Es wird vorgeschlagen, das Sondergebiet - Läden - östlich der Straße 645 zu Lasten des künftigen Hallenbadstandortes anzuordnen.

7. von den Mitgliedern der Bürgerinitiative Königsweg/Düppel unter Vorlage einer Liste mit etwa 7 000 Unterschriften.

Die Hauptbedenken der Bürgerinitiative richten sich gegen die Ausweisungen am Südrande des Bebauungsplanes X - 146 und werden in der Abgeordnetenhausvorlage über Verordnung über die Festsetzung dieses Bebauungsplanes behandelt.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist von den Überlegungen der Bürgerinitiative nur das Kinderheim Lindenhof betroffen.

Es wird angeregt, daß das Kinderheim Lindenhof und - mit reduzierter Platzzahl - die angrenzende Senioreneinrichtung (Bebauungsplan X - 146) in Kooperation untereinander und in gleichzeitiger Zusammenarbeit mit dem in diesem Fall auf dem aus dem Seniorenstandort entlassenen Gelände noch verbleibenden Gartenpächtern einen Ponyhof, Kleingartennutzung (mit Patenschaft für Senioren aus den Innenbezirken) und zum Beispiel auch Reparaturwerkstätten betreiben sollten, gleichsam als Modell für aktives - spielendes Lernen und aktives Altern. Diese Nutzung sei der Errichtung eines Seniorenheimes in üblicher Ausprägung vorzuziehen.

Zu den Bedenken und Anregungen ist folgendes zu bemerken:

Den Bedenken zu 1. konnte nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander überwiegend gefolgt werden.

1 a) und b)

Nach der Eigenart dieser Betriebe wurde die Notwendigkeit erkannt, die Freiflächen und damit die Ausstellungsflächen zum Wasgensteig zu vergrößern. Da hierdurch gleichzeitig die Aktivitäten in den Bereich des Wasgensteiges verlagert werden, war es möglich, die Abschirmstreifen zu dem östlich an das Mischgebiet angrenzenden allgemeinen Wohngebiet und zum Kinderheim von 15,0 m auf 8,0 m zu verringern, so daß die überbaubare Fläche nicht eingeschränkt wird.

Auf die ursprünglich vorgesehene Festsetzung von Baulinien im Mischgebiet zum Wasgensteig wird zu Gunsten von Baugrenzen verzichtet, um die Gestaltungsfreiheit zu vergrößern und gegebenenfalls noch größere Vorgartentiefen zu ermöglichen.

- 1 c) Die außerdem von den Petenten erhobenen Bedenken gegen die Unzulässigkeit von Einzäunungen im Mischgebiet sind gegenstandslos, da der Ausschluß von Einfriedungen nach Planergänzungsbestimmung Nr. 10 sich nur auf das allgemeine Wohngebiet und nicht auf das Mischgebiet bezieht.
- 1 d) Der von den Petenten vorgebrachten Anregung, auf dem verbleibenden Abschirmstreifen Gewächshäuser zuzulassen, da von diesen keine Störungen ausgehen, kann nicht gefolgt werden. Es wird zwar der in aller Regel geringe Störfaktor von Gewächshäusern nicht bestritten. Mit der Zulassung von Gewächshäusern in dem jetzt nur noch 8,0 m breiten Abschirmstreifen wäre aber die auch optische Abschirmfunktion dieses Geländestreifens nicht mehr gewährleistet. Die relativ flachen Gewächshäuser würden den städtebaulich erwünschten, durch Bäume und hochwachsende Sträucher zu bildenden Grüngürtel im Grenzbereich zwischen dem Mischgebiet und dem allgemeinen Wohngebiet beziehungsweise dem Kinderheim in unververtretbarer Weise einschränken oder sogar unterbrechen.

Den Anregungen zu 2. konnte gefolgt werden.

Die Erhöhung der im Falle eines Dachausbaues (Planergänzungsbestimmung Nr. 6) ausnahmsweise zulässigen Geschoßflächenzahl 0,75 auf 0,8 ist unbedenklich, da im Zusammenwirken mit den privatrechtlichen Vereinbarungen (Erbbaurechtsverträge) in jedem Fall sichergestellt bleibt, daß im Dachraum keine zusätzlichen in sich geschlossenen Wohnungen geschaffen werden, die - in großer Zahl - negative Auswirkungen auf die Infrastruktureinrichtungen und den Stellplatznachweis haben könnten.

Der Anregung des Petenten, Garagen innerhalb von Wohngebäuden nicht auf die Geschoßflächenzahl anzurechnen, kann in der Weise gefolgt werden, daß durch Planergänzungsbestimmung Nr. 5 geregelt wird, daß Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen innerhalb der Wohngebäude zugelassen werden können, wenn unter Einrechnung ihrer Flächen die Geschoßflächenzahl 0,6 um nicht mehr als 5 % überschritten wird.

Die Einbeziehung von Garagen in Wohngebäude ist vertretbar, da sie den Gartenstadtcharakter nur positiv beeinflussen könnte (Verzicht auf freistehende Garagen) und durch die Beschränkung der Nutzungsmaßüberschreitung auf maximal 5 % auch zu keiner nennenswerten Vergrößerung der Baukörper führt. Die zulässige Grundflächenzahl bleibt im übrigen unverändert.

Auch der Anregung, nicht nur Außenputz zuzulassen, konnte gefolgt werden. Es erscheint gerade im Hinblick auf Fertigbauweisen sinnvoll, bei der Verfeinerung des Gesamtkonzeptes auch andere Fassadengestaltungen nicht grundsätzlich auszuschließen.

Den Bedenken und Anregungen zu 3. konnte nur zum Teil gefolgt werden.

Die erbetene Verkürzung der Abstände zwischen Baugrenze und Straßengrenzungsline an den Nord- und Südgiebeln der in Rede stehenden Häuser auf 6,0 m ist unbedenklich; sie ist eine Folge der Verfeinerung des Entwurfes für diese Gebäudezeilen, hat keine negativen Einflüsse auf die städtebaulich erwünschte Gestaltung der Siedlung und ist auch bauordnungsrechtlich vertretbar.

Den Bedenken gegen das Drempelverbot (Planergänzungsbestimmung Nr. 10 Buchstabe b) konnte nicht gefolgt werden.

Bei der Erstellung und Prüfung des Entwurfs für die künftige Gartenstadt Düppel setzte sich die Erkenntnis durch, daß zur Sicherung einer in den Grundzügen einheitlichen städtebaulichen Konzeption nicht nur Festsetzungen von Art und Maß der Nutzung erforderlich werden, sondern auch durchsetzbare Gestaltungsregelungen. Hierzu gehört unter anderem auch das Drempelverbot, das zur Erzielung einer ökonomisch vertretbar niedrigen und sich in die vorhandene erhaltenswerte Vegetation einfügende Bebauung nötig war. Durch das Drempelverbot soll der Ausbau von Dachgeschossen über der vollen Grundfläche der Gebäude verhindert werden.

Die in den Erbbaurechtsverträgen geforderte Traufhöhe von maximal 7,0 m berücksichtigt gegebenenfalls geländebedingte höhere Keller-geschosse. Da die Traufhöhenangabe keine Festsetzung im Bebauungsplan ist und dem städtebaulich gewollten Drempelausschluß nicht entgegensteht, bleiben diese Bedenken unberücksichtigt.

Den Anregungen zu 4. konnte gefolgt werden.

Um bei aneinandergrenzenden Hauseingängen aus optischen Gründen die jeweiligen Windfänge zusammenfassen zu können, wäre die ursprünglich vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen beziehungsweise Baulinien in 1,5 m Tiefe und 1,8 m Breite (Planergänzungsbestimmung Nr. 9) zu gering. Es war daher angebracht, die ausnahmsweise zulässige Breite von 1,8 m auf 2,2 m zu vergrößern. Ein Nachteil für das Gestaltungskonzept ergibt sich hieraus nicht.

Den Anregungen zu 5. konnte planungsrechtlich gefolgt werden.

Eine Verlängerung des Baublockmittenbereichs - westlich der Straße 663 und südlich der Straße 665 - von 18,0 m auf 19,0 m und die sich dadurch ergebende Verschiebung der nördlichen Baugrenze dieses Baublocks um 1,0 m sowie die Verlängerung des Baublocks nördlich der Straße 638 und östlich des Mischgebietes von 68,0 m auf 69,0 m in Richtung Mischgebiet ist städtebaulich unerheblich und im Hinblick darauf, daß hier eine bestimmende Haustypkombination verwirklicht werden soll, notwendig. Die Abstandsregelungen der Bauordnung bleiben hiervon unberührt.

Die Bedenken und Anregungen zu 6. konnten weitestgehend berücksichtigt werden.

Durch Vorverlegung der rückwärtigen Grenze des Sondergebietes - Läden - kann eine für das Gewerbegebiet ausreichende Lkw-Fahrspur geschaffen werden. Die Verkleinerung des Sondergebietes um etwa 385 m<sup>2</sup> und damit gleichzeitig um etwa 115 m<sup>2</sup> Geschoßfläche ist städtebaulich und im Hinblick auf die ohnehin bestehende Verkaufsflächenbegrenzung (Planergänzungsbestimmung Nr. 7) auch ökonomisch vertretbar.

Für den Wegfall notwendiger Stellplätze im Gewerbegebiet müßte gegebenenfalls im Gewerbegebiet selbst oder in der für das Sondergebiet - Läden - geplanten Tiefgarage ein Ausgleich geschaffen werden. Veranlassung hierzu ergibt sich frühestens bei der zweckentsprechenden Inanspruchnahme des Sondergebietes beziehungsweise im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen im Gewerbegebiet, die einen bauordnungsrechtlichen Stellplatznachweis erfordert. Der künftige Stellplatznachweis muß mithin dem bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.

Die Bedenken zu 7. konnten, soweit sie die Festsetzung des Bebauungsplanes X - 145 betreffen, nicht berücksichtigt werden.

Der Zusammenfügung sehr verschiedener Nutzungsarten, die zwar im allgemeinen in ihrer Vielfalt in Berlin erwünscht sind, auf dem in Düppel-Nord vorhandenen engen Raum konnte nicht zugestimmt werden, weil die sozialen Ansprüche der künftigen Bewohner - Mieter, Wohnungs- und Grundstückseigentümer - sich mit den bisherigen Bedürfnissen und Ansprüchen der Pächter am Königsweg nicht in Einklang bringen lassen.

Hinzu kommt, daß Verquickungen divergierender Nutzungen - einerseits allgemeines Wohngebiet und andererseits Ponyhöfe und Reparaturwerkstätten - zwangsläufig Konflikte auslösen dürften und vor allem Störungen für das Wohnen verursachen können. Entsprechend den im § 1 des Bundesbaugesetzes für die Planungsbehörden vorgegebenen Grundsätzen der Bauleitplanung waren aber von vornherein erkennbare Störfaktoren in den Bebauungsplänen auszuschließen. Das Planungsgebiet ist zu klein, um allen Ansprüchen zu genügen.

Die von der Bürgerinitiative vorgeschlagene Kooperation des Kinderheimes mit den Senioreneinrichtungen muß - auch von den zuständigen Fachverwaltungen - allein schon deshalb abgelehnt werden, weil ein Verzicht auf 70 Seniorenheimplätze das Projekt aus wirtschaftlichen Gründen scheitern lassen würden; sie könnten zudem nicht Gegenstand einer Festsetzung sein. Einem Verbleib von vorhandenen Kleingärten zwecks Bildung von Patenschaften für Senioren aus den Innenbezirken war daher nicht zuzustimmen. Hinzu kommt, daß der Vorschlag der Bürger-

initiative zu pädagogischen Problemen bei der Kinderbetreuung und zu Organisationsschwierigkeiten für beide Einrichtungen führen würde. So würde zum Beispiel eine großzügigere Freiflächenausnutzung durch die Kinder zu einem zusätzlichen Stör- und Unruhefaktor für die älteren Mitbürger werden. Das Konzept der Gartenstadt ermöglicht gerade wegen der unabhängig voneinander geplanten Seniorenwohneinrichtung und des Kinderheimes ein optimales Angebot, das den Bedürfnissen dieser beiden Bevölkerungsgruppen entspricht, ohne eine Isolation zu fördern (siehe auch I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit).

Durch Deckblatt vom 4. Mai 1984 mit Änderungen vom 20. Juni 1983, 8. Juli 1983 und 28. Juli 1983 wurde der Bebauungsplan den Bedenken und Anregungen entsprechend, denen - wie vorher beschrieben - gefolgt werden konnte, geändert. Wegen dieser Änderung mußte gemäß § 2 a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt werden. Von den in diesem Verfahren zu Beteiligten sind keine Stellungnahmen abgegeben worden, die der Änderung des Bebauungsplanes im Sinne des Deckblattes entgegenständen. Eine Zurücknahme der Bedenken der Bürgerinitiative erfolgte nicht.

### III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im einzelnen unter anderem fest:

1. Für das Gewerbegebiet die Grundflächen der baulichen Anlagen (Baukörperausweisung) sowie zwingend vier Vollgeschosse;
2. für das Sondergebiet die Zweckbestimmung "Läden", erweiterte Baukörperausweisung, Geschoßflächenzahl 0,3, ein Vollgeschob als Höchstgrenze und geschlossene Bauweise. Die erweiterte Baukörperausweisung wurde gewählt, um - unter Einhaltung des Nutzungsmaßes - die Läden den Bedürfnissen der künftigen Nutzer besser anpassen zu können. Obwohl die Nutzung "Läden" auch in einem Gewerbegebiet zu-

lässig und durch Gliederung nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung auf die hier ausgesonderte Fläche und die aufgeführten Nutzungen zu beschränken wäre, ist wegen der eindeutigen Planungsabsichten und im Interesse der Planungsklarheit als Art der Nutzung Sondergebiet festgesetzt worden;

3. für das Mischgebiet flächenmäßige Ausweisung und geschlossene Bauweise, die Grundflächenzahl 0,3, die Geschoßflächenzahl 0,6 und zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze;
4. für das allgemeine Wohngebiet flächenmäßige Ausweisung mit durch Baugrenzen und Baulinien umgrenzten überbaubaren Grundstücksflächen mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze, der Grundflächenzahl 0,3, der Geschoßflächenzahl 0,6 bei geschlossener Bauweise;
5. eine Gemeinbedarfsfläche ohne Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse mit der Zweckbestimmung "Hallenbad" bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise, mit der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschoßflächenzahl 0,5. Der Verzicht auf die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist städtebaulich unbedenklich, weil die Zweckbestimmung ausreichende Gewähr dafür gibt, daß keine unverträgliche Höhenentwicklung eintritt;
6. eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze, der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschoßflächenzahl 0,5;
7. eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderheim" bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze, der Grundflächenzahl 0,2 und der Geschoßflächenzahl 0,4. Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche ist als Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung anzusehen, da solche Anlagen im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind; sie stellen keinen Grundzug der Planung dar, der im Flächennutzungsplan berücksichtigt werden müßte.

8. in der ersten Tiefenlage durch Nebenzeichnung eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzraum" als Baukörperausweisung für ein zulässiges Kellergeschoß. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist hier gegeben, da Schutzbauten in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht dargestellt sind; im übrigen sieht das Bundesbaugesetz Nutzungsausweisungen für übereinanderliegende Ebenen nur für den Bebauungsplan vor;
9. Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Parkanlage" und "Parkanlage mit Spiel- und Tummelplatz";
10. eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung öffentliche "Parkfläche", die in nahezu ganzer Länge vom Kinderheim durch einen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Lärmschutzwall getrennt ist, den Königsweg als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Reit-, Radfahr- und Fußweg" und weitere Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgängerbereich".

In den Planergänzungsbestimmungen werden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

- a) Im Mischgebiet sind nur friedhofsbedingte Gewerbebetriebe zulässig. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Tankstellen sind nicht zulässig. Diese Festsetzung ist erforderlich, da wegen des westlich angrenzenden Waldfriedhofs ein großer Bedarf an friedhofsbedingtem Gewerbe besteht und wegen des nahegelegenen Friedhofseingangs zu dieser Stelle auch städtebaulich erwünscht ist.
- b) Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nr. 2 bis 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Derartige Anlagen - nichtstörende Gewerbegebiete, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungsgebieten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen - stehen nicht im Einklang mit den städtebaulichen Zielsetzungen für dieses Gebiet. Es soll primär dem möglichst ungestörten Wohnen in Reihen- und Mehrfamilienhäusern dienen.

- c) Im Gewerbegebiet und im Sondergebiet "Läden" sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die die benachbarten Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" und das allgemeine Wohngebiet nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigen können. Die von ihnen ausgehenden Lärmimmissionen dürfen, gemessen an der Linie AB, den Immissionswert 55 dB (A) zwischen 7.00 und 22.00 Uhr, gemessen an den Linien CD, EFG, die Immissionswerte 55 dB (A) zwischen 7.00 und 22.00 Uhr, 40 dB (A) zwischen 22.00 und 7.00 Uhr nicht überschreiten. Diese Beschränkung ist erforderlich, da beide Gebiete dem allgemeinen Wohngebiet beziehungsweise der Kindertagesstätte unmittelbar benachbart sind.
- d) Im allgemeinen Wohngebiet können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse bis zu drei Vollgeschossen zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.
- e) Bei der Ermittlung der Geschoßfläche im allgemeinen Wohngebiet können die Flächen von Garagen und zugehörigen Nebeneinrichtungen in Vollgeschossen unberücksichtigt bleiben, wenn unter Einrechnung dieser Flächen die Geschoßflächenzahl 0,63 nicht überschritten wird.
- f) Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Geschoßflächenzahl 0,6 zu Gunsten des Ausbaues von Dachräumen zu Wohnzwecken bis zu einer Geschoßflächenzahl von 0,8 zulässig. Dies ist als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan anzusehen; die Absicht, im Bebauungsplan das Nutzungsmaß zugunsten von Dachraumausbauten anzuheben, ist in der Begründung zum 25. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan bereits erwähnt. Erst im Bebauungsplan konnte die Abhängigkeit der Geschoßflächenerhöhung vom Dachausbau hergestellt und damit sichergestellt werden, daß durch diese das Ortsbild nicht verändert wird.

- g) Im Sondergebiet "Läden" sind die der Versorgung der Umgebung dienenden Läden, nichtstörende Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe zulässig. Es sind Verkaufsflächen bis zu einer Größe von 500 m<sup>2</sup> zulässig. Als Verkaufsfläche gilt die Nutzfläche der Verkaufsräume. Verkaufsräume sind Räume, in denen Waren zum Verkauf angeboten werden, einschließlich der zugehörigen Ausstellungs- und Erfrischungsräume sowie aller der dem Kundenverkehr dienenden anderen Räume mit Ausnahme von Fluren, Treppenträumen, Abotrräumen und Waschräumen.
- h) Eingeschossige Windfänge für Hauseingänge können im allgemeinen Wohngebiet außerhalb der Baugrenzen beziehungsweise Baulinien bis zu einer Tiefe von jeweils 1,5 m und bis zu einer Breite von jeweils 2,2 m ausnahmsweise zugelassen werden.
- i) Für die baulichen Anlagen auf den Grundstücken im allgemeinen Wohngebiet gilt folgendes:
- a) Gestaltung:
- Fenster müssen ein stehendes rechteckiges Format haben. Für die Farbe der Außenwände sind helle Pastelltöne zu verwenden.
- b) Dachform:
- Satteldach mit 40° bis 45° Neigung. Als Dachdeckung sind rote Ziegel zu verwenden. Firstrichtung parallel zur Längsseite der überbaubaren Grundstücksflächen. Drempel sind unzulässig.
- c) Einfriedung:
- Einfriedungen mit Ausnahme von Einfriedungen, die Hausgärten umschließen, sind unzulässig. Vorgärten gelten nicht als Hausgärten.

- j) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen H I K L H, M N O P Q R M und S T U V W X S sind dicht mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Werbeanlagen sind unzulässig.
- k) Der Lärmschutzwall ist dicht mit hochwachsenden Sträuchern zu bepflanzen.

Die der Planung entsprechenden Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Baulinien wurden unter Aufhebung förmlich festgestellter Fluchtlinien beziehungsweise Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen festgesetzt.

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

Hinsichtlich des Dachausbaues ist von der Definition des Vollgeschosses im Zeitpunkt der Planreifebestätigung auszugehen.

#### 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 24. Juni 1985 (BGBl. I S. 1144/GVBl. S. 1440), 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 17. Dezember 1984 (GVBl. S. 1730) in Verbindung mit der Fassung vom 23. Januar 1979 in der Änderung durch Gesetz vom 30. November 1981 (GVBl. S. 1470).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Für die Herstellung der Erschließungsanlagen im Siedlungsgebiet Düppel-Nord, 3. Bauabschnitt, sind im Entwurf der Investitionsplanung 1985/89 10,7 Mio DM Gesamtkosten vorgesehen.

Finanzielle Rückflüsse sind durch die Vergabe der städtischen Grundstücke zu erwarten. Die Höhe der Rückflüsse beläuft sich auf 1 171 000 DM (X-145)

Der Erschließungsaufwand für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Straßen und für die Grünfläche ist im Rahmen der Vorschriften des Bundesbaugesetzes und des Erschließungsbeitragsgesetzes beitragsfähig.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

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

Berlin, den 10. Oktober 1985

Der Senat von Berlin

D i e p p e n

.....  
Reg.Bürgermeister

F r a n k e

.....  
Senator für Bau- und Wohnungswesen