

Der Senat von Berlin

BauWohn- II b A 11 - 6142/X-146

Fernruf: bei Durchwahl 867 - 4753

intern (95) 4735

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-146

für das Gelände zwischen Potsdamer Chaussee, Lissabonallee, Straße 638, Benschallee, Königsweg, Straße 664, Straße 638 und Straße 662 mit Ausnahme der Grundstücke Lissabonallee 10/14, 20/26 und Straße 638 4/8 sowie für Abschnitte der Benschallee, des Königsweges, der Straße 664 und der Straße 638 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-146

für das Gelände zwischen Potsdamer Chaussee, Lissabonallee, Straße 638, Benschallee, Königsweg, Straße 664, Straße 638 und Straße 662 mit Ausnahme der Grundstücke Lissabonallee 10/14, 20/26 und Straße 638 4/8 sowie für Abschnitte der Benschallee, des Königsweges, der Straße 664 und der Straße 638 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 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-146 vom 10. Februar 1983, mit Deckblatt vom 6. Mai 1983, für das Gelände zwischen Potsdamer Chaussee, Lissabonallee, Straße 638, Benschallee, Königsweg, Straße 664, Straße 638 und Straße 662 mit Ausnahme der Grundstücke Lissabonallee 10/14, 20/26 und Straße 638 4/8 sowie für Abschnitte der Benschallee, des Königsweges, der Straße 664 und der Straße 638 im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee, der den durch Verordnung vom 22. Mai 1969 (GVBl. S. 611) festgesetzten Bebauungsplan X-10 für das Gelände zwischen Potsdamer Chaussee, Lindenthaler Allee, Königsweg, Benschallee, Straße 638 und Straße 625 und für eine Teilfläche des Geländes westlich der Straße 625 im Bezirk Zehlendorf, Ortsteile Zehlendorf und Nikolassee, teilweise ändert, 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.

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 Wohnungsneubauvorhaben im Geltungsbereich sind im Wege der Anwendung von § 33 des Bundesbaugesetzes (Planreife) genehmigt worden.

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 wohnungssuchenden 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; in diesem Zusammenhang sollen auch Parkanlagen mit einem Spiel- und Tummelplatz, ein Hallenbad, eine Kindertagesstätte und eine Senioreneinrichtung errichtet werden.

Der Bebauungsplan erfaßt südlich der Potsdamer Chaussee eine große Standortfläche für eine Anlage für soziale Zwecke. Auf ihr befinden sich bereits die Anlagen des Jugendhofes. Der Jugendhof ist ein Erziehungsheim für Jungen und männliche Jugendliche, die im Wege der freiwilligen Erziehungshilfe und Fürsorgeerziehung betreut werden. Östlich des Kinderheimes Lindenhof (X-145) liegt eine weitere Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung einer Senioreneinrichtung.

Da das Land Berlin Eigentümer der neu zu bebauenden Baulandflächen ist, besteht im Rahmen der Vergabe von Baugrundstücken die Möglichkeit, für weite Kreise der Bevölkerung die Bildung von Eigentum an Bauwerken (Familienheimen) zu unterstützen.

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 Sträuchern bewachsen. Es handelt sich um einen ca. 35jährigen Nadel- und Laubholz-Mischwald. Ein Großteil dieses Baumbestandes hat Festpunktcharakter für die Bauleitplanung und wird sowohl im öffentlichen Erholungsraum, in den Straßenverkehrsflächen als auch im privaten Bereich der Hausgärten erhalten bleiben. Soweit die Bäume unter Baumschutz stehen, sind sie in der Planunterlage dargestellt. Ihrer zusätzlichen planungsrechtlichen Sicherung durch Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nr.25 Buchstabe b BBauG aus städtebaulichen Gründen bedurfte es nicht. Die Ausweisung der Grün-, der Verkehrsflächen und der überbaubaren Grundstücksflächen nimmt auf den Baumbestand aber weitestgehend Rücksicht. So wird unter anderem auch der sich aus dem Geländeanstieg nach Süden ergebende Hang nördlich der Straße 638 mit seinem erhaltenswerten Baumbestand in eine Grünfläche - Parkanlage - einbezogen.

Bei einer durchgeführten Analyse der Vegetationsaufnahme für den südlich angrenzenden Bereich bis zum Königsweg hat sich herausgestellt, daß hier teilweise eine Waldrandpflanzengesellschaft und Grünpflanzengesellschaft besteht, die unter erheblicher anthropogener und zoologischer Belastung steht. Die vegetationsfreien Flächen und die Pflanzen

Der Bebauungsplan soll gemeinsam mit dem angrenzenden Bebauungsplan X-145 der Sicherung des städtebaulichen Zustandes und der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der in Rede stehenden Baulandreserve "Düppel-Nord" dienen und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Der Bebauungsplan X-146 schließt an den Geltungsbereich des westlich und nördlich angrenzenden Bebauungsplanes X-145 an und nimmt in seiner Abgrenzung auf die einzelnen Bauabschnitte Rücksicht; zugleich hat er auch der notwendigen Erhaltung der landschaftlichen Qualitäten Rechnung zu 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.

Er sichert die Errichtung von Infrastruktureinrichtungen für soziale und sportliche Zwecke und trägt mit seinen Festsetzungen für das Bauland, die öffentlichen Grünflächen - Parkanlage - und - Sportanlage - und die Verkehrsflächen den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung.

Die Wohngebäude sind in leicht identifizierbare Quartiere gegliedert und werden im wesentlichen durch Wohnstraßen erschlossen. Die Differenzierung des Quartiers wird durch die Mischung verschiedener Wohnformen erreicht. Die privaten Grünräume der Quartiere, in ihrem Mittelpunkt die gemeinsamen Gartenhöfe, die gute Erreichbarkeit der zentral gelegenen öffentlichen Grünflächen mit ihrem vielfältigen Nutzungsangebot und die beabsichtigte Bauweise, bieten die Grundvoraussetzungen für gesunde Wohnverhältnisse.

Eine Konzentration einseitiger Bevölkerungsstrukturen ist nicht zu erwarten. 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 Wohnungsbaues sollen etwa 500 Wohneinheiten in Form von Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern gebaut werden.

zeigten, daß hier eine in Teilflächen erhebliche Übernutzung stattfand. Der Bebauungsplan nimmt auf den erhaltenswerten Bewuchs durch Einbeziehung des Grünstreifens am Königsweg in die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Reit-, Radfahr- und Fußweg und durch Veränderung der überbaubaren Grundstücksflächen nördlich des Königsweges Rücksicht. So wurden die Häuserreihen nördlich des Königsweges unter Verzicht auf die ursprünglich erwogene Parallelstellung zum Königsweg etwa alle 40 m senkrecht zum Königsweg angeordnet, um die Vegetationskulisse nördlich dieses Weges zu erhalten. Der Abstand der nördlichen Baumreihe des alten Königsweges zur Bebauung beträgt damit etwa 26 m. Ein Verzicht auf die Baugebietsausweisung für das Gelände zwischen der Straße 638 und dem Königsweg, das überwiegend als Grabeland beziehungsweise von Freizeiteinrichtungen (Ponyhöfe, Reitsport für Kinder und Erwachsene) genutzt wurde, etwa aus Gründen der Erhaltung der Landschaft und der genannten Freizeiteinrichtungen, war jedoch nach Abwägung der verschiedenen Interessen nicht erforderlich und unter Würdigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung auch nicht zu vertreten (s. auch hierzu II Verfahren).

Grundlage für die Auswahl des zur Ausführung bestimmten Architektenentwurfs war unter anderem die harmonische Einpassung der Baukörper in die Gegebenheiten der Landschaft.

Die durchgängig zweiseitige Straßenrandbebauung mit unterschiedlichen Vorsprüngen in Abhängigkeit von der Himmelsrichtung und mit Vorgarten- oder Gartenzonen entsprechend der städtebaulich angestrebten Raumbildung und Straßenquerschnittsgestaltung führt zu individuell geprägten öffentlichen Straßenräumen und zu leicht identifizierbaren Wohnquartieren.

In der überwiegend 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.

Um das städtebaulich-gestalterische Konzept "Gartenstadt" hinsichtlich seiner Verwirklichung und Erhaltung abzusichern und auch für die Zukunft - bezogen auf seine wesentlichen Gestaltungsmerkmale - vor unerwünschten Veränderungen zu bewahren, werden die städtebaulich wichtigsten Gestaltungsregelungen im Bebauungsplan festgesetzt und darüber hinausgehende Regelungen in den mit den Bauträgern abzuschließenden Verträgen abgesichert.

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes ist noch eine ehemalige Luftschutzanlage aus der Zeit des Zweiten Weltkrieges vorhanden. Diese Luftschutzanlage bleibt zur Hälfte erhalten. Der östliche Teil muß abgetragen werden, weil er die östliche Trasse der Straße 672, die von der Straße 638 in ein tiefer gelegenes Gelände führt, zu stark behindern würde. Der zu erhaltende westliche Teil der Luftschutzanlage wird unter der sie überdeckenden Grünfläche - Parkanlage - in der Tiefenlage (Kellergeschoß) als "Gemeinbedarfsfläche - Schutzraum" festgesetzt. Als Ersatz für die im gesamten Bereich der Baulandreserve Düppel-Nord zu beseitigenden ehemaligen Schutzraumbauten soll eine entsprechende Anzahl von Schutzplätzen in privaten Hausschutzräumen nachgewiesen werden.

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 Wannseebahn gelegenen Gemeinewaldchen und dem Düppeler Forst her. Er ist im Bereich des Bebauungsplanes ausgebaut. Die Parkanlage hat auch geräusch- und geruchsmindernde Funktionen für die im südlich anschließenden Bereich arbeitende und wohnende Bevölkerung zu erfüllen.

Das Siedlungskonzept ist stark freizeitorientiert. Die öffentliche Grünanlage im Mittelpunkt der Siedlung (Spiel- und Tummelflächen mit Parkanlage) mit dem nördlich angrenzenden Hallenbad im Bereich des Bebauungsplanes X-145 gelegen, wird von drei Seiten durch Wohnquartiere eingerahmt. Vielfältige Wegeverbindungen gewährleisten eine gute Anbindung aller Quartiersbereiche an die Grünanlage.

Der Bedarf an Erholungs- und Freiflächen, der sich aus der Randlage des neu zu errichtenden Wohngebietes ergibt, wird im öffentlichen Bereich hauptsächlich durch diese im benachbarten Bebauungsplan X-145 festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage mit Spiel- und Tummelplatz" gedeckt.

Im Planbereich selbst wird der bereits vorhandene Sportplatz südlich des Jugendhofes mit einer gewissen Erweiterungsmöglichkeit als Grünfläche - Sportanlage - gesichert. Diese Sportfläche ist für die pädagogischen Ziele des Jugendhofes erforderlich und trägt dadurch, daß sie zusätzlich von anderen Trägern (zum Beispiel Sportvereinen) genutzt werden kann, zum Abbau des Sportflächendefizites in diesem Bereich bei.

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

Das geplante Neubaugebiet ist durch die Potsdamer Chaussee an das überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen. Als Sammelstraße für den Geltungsbereich dient primär die Lissabonallee. Für die innere Erschließung der Quartiere ergibt sich deshalb die Möglichkeit, durch entsprechende Gestaltung der Verkehrsflächen- und Nutzungsbeschränkungen eine zusammenhängende Verkehrsberuhigungskonzeption zu verwirklichen. So werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Wohnstraßen vorgesehen, die in Funktion und Gestaltung dem Verkehrsaufkommen im Wohnumfeld angepaßt sind. Durch den vorhandenen Baumbestand und durch zusätzliche ergänzende Bepflanzung an der Straßenverkehrsfläche soll insgesamt ein niedriges Geschwindigkeitsniveau erreicht werden, ohne daß die Straßen den Charakter einer "restriktiven Verkehrsanlage" bekommen.

Der im Bereich des Bebauungsplanes X-145 vorgesehene 12,0 m breite Fußgängerbereich im Zuge der Straße 662 weitet sich durch die Ausweisungen im Bebauungsplan X-146 in seinem südlichen Teilabschnitt auf 17,0 m auf. Diese Aufweitung ermöglicht es, den die zentrale Grünfläche begleitenden Weg innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung landschaftlich interessanter anlegen zu können.

Von der Bezirksverwaltung wurde bei der Planaufstellung der im Bebauungsplanbereich vorhandenen Freizeiteinrichtungen (Ponyhöfe, Reitsport für Kinder und Erwachsene) den Betreibern die Möglichkeit angeboten, Umsetzungen ihrer Einrichtungen etwa in den Bereich zwischen der Clauertstraße und Straße 518 südlich des Königsweges vorzunehmen. Der Bedarfsträger für diese Fläche, die Freie Universität Berlin, sieht in absehbarer Zeit auf Grund der angespannten Haushaltslage keine Möglichkeit, auf dieser Fläche die vorgesehene Einrichtung der Veterinärmedizin zu verwirklichen. Teilflächen dieses Geländes können daher für einen begrenzten Zeitraum einer privaten Nutzung (Verpachtung an Pferdehalter) zugeführt werden.

Den Pächtern des Grabelandes, mit denen auf Grund der zu erwartenden Bebauung des Geländes insgesamt nur kurzfristig kündbare Verträge abgeschlossen worden sind, sollen im Bereich der vorgesehenen Erweiterung der Dauerkleingartenkolonie Alt-Schönow Kleingartenparzellen angeboten werden. Darüberhinaus soll dieser Personenkreis bei eventueller Vergabe anderer Grabelandnutzungen bevorzugt berücksichtigt werden. Die Pächter wurden bereits über die bevorstehende Inanspruchnahme des von ihnen genutzten Geländes informiert und haben dadurch frühzeitig Gelegenheit erhalten, sich auch selbst nach möglichem Ersatzland, auch außerhalb des Bezirks, umzusehen.

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) werden das bisher dargestellte allgemeine Wohngebiet mit der GFZ 1,0 südlich der Potsdamer Chaussee und die Gemeinbedarfsflächen

für eine Schule, eine Kindertagesstätte und ein Jugendheim nördlich des Königsweges zu Gunsten der Gemeinbedarfseinrichtung "Jugendhof", von Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Parkanlage" und "Sportplatz" und allgemeinem Wohngebiet mit der Geschoßflächenzahl 0,6 beziehungsweise 0,8 aufgegeben.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs 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 22. Mai 1969 (GVBl. S. 611) festgesetzte Bebauungsplan X-10 für das Gelände zwischen Potsdamer Chaussee, Lindenthaler Allee, Königsweg, Benschallee, Straße 638 und Straße 625 und für eine Teilfläche des Geländes westlich der Straße 625 im Bezirk Zehlendorf, Ortsteile Zehlendorf und Nikolassee setzt für die vom Bebauungsplan X-146 geänderten Flächen eine nichtüberbaubare Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und einem Leitungsrecht sowie Straßenverkehrsfläche fest.

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 der Deutschen Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaues Gemeinnützige Aktiengesellschaft (De Ge Wo):

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 Geschoßflächenzahl von 0,5 nicht nur auf 0,65, sondern auf 0,7 und 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 Geschoßflächenzahl in Anrechnung kommt.

Zusätzlich wird angeregt, den Baukörper nördlich der Straße 672 und östlich der Geltungsbereichsgrenze aus Symmetriegründen um 5 m nach Osten zu verschieben;

2. 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.

Außerdem wurde gebeten, die sich bei der Überarbeitung des Entwurfs ergebenden geringen Verschiebungen der nördlichen und südlichen Baugrenze von zwei Baukörpern zwischen den nord-südlich verlaufenden Abschnitten der Straße 672 und nördlich der Straße 638 im Bebauungsplan zu berücksichtigen;

3. von der Oberfinanzdirektion - Sondervermögens- und Bauverwaltung -:

Die Oberfinanzdirektion wendet sich gegen die Anwendung der Gestaltungsregelungen auf die vorhandenen Wohnbauten der amerikanischen Schutzmacht;

4. von der Gehag als Bauträger für das "Seniorenheim Düppel":

Es wird angeregt, die nördliche Baugrenze für die Gemeinbedarfsfläche - Seniorenheim - dem überarbeiteten Projekt anzupassen;

5. von dem Verein "Alternativ wohnen und leben e. V. ":

Der Verein beklagt, daß ihm innerhalb der Baulandreserve Düppel-Nord keine Gelegenheit gegeben werde, ein Wohnbauprojekt nach eigenen Vorstellungen im Rahmen des Programms "kosten- und flächensparendes Bauen" durchzuführen;

6. von den Mitgliedern der Bürgerinitiative Königsweg/Düppel unter Vorlage einer Liste mit etwa 7 000 Unterschriften sowie von 19 Einsprechenden mit jeweils gleichlautenden Schreiben:

Die Bedenken richten sich nicht gegen den Bebauungsplanentwurf im Ganzen, sondern primär gegen die Ausweisungen am Südrand des Geltungsbereiches nördlich des Königsweges. Es geht der Bürgerinitiative und den übrigen Petenten dabei nicht um die Erhaltung eines etwa 80 m breiten Nutzstreifens ohne jegliche Wohnbebauung, sondern um eine nach ihrer Auffassung abgewogenere Planungsalternative. Die straßenbegleitende Bebauung südlich der Straße 638 und die beiden Wohnhöfe zwischen Straße 669 und Straße 670 werden dabei von der Bürgerinitiative akzeptiert.

Zur Erhaltung beziehungsweise Neustrukturierung und Integration von wesentlichen Elementen der bestehenden Freizeitnutzung schlägt die Bürgerinitiative vor, den gesamten Siedlungskomplex um 100 m nach Norden zu verschieben oder doch zumindest die Nutzung im östlichen und im westlichen Teil des vorgenannten Streifens zwischen Straße

638 und Königsweg (Bebauungsplan X-145) zu ändern. Es sollte auf ca. 20 Wohneinheiten im östlichen Eckbereich und auf etwa zwei Drittel der Altenheimplätze im westlichen Eckbereich verzichtet werden.

Als Alternative wurde von der Bürgerinitiative folgendes vorgeschlagen:

- a) im westlichen Bereich sollte das Kinderheim Lindenhof (Bebauungsplan X-145) und die angrenzende Senioreneinrichtung (mit reduzierter Platzzahl) in Kooperation zueinander treten; in gleichzeitiger Zusammenarbeit mit in diesem Fall noch verbleibenden Gartenpächtern sollten ein Ponyhof, die Kleingartennutzung (mit Patenschaften für Senioren aus den Innenbezirken) und zum Beispiel Reparaturwerkstätten betrieben werden - ein Modell für aktives-spielendes Lernen und aktives Altern -.
- b) Im mittleren Bereich sollten die dem Bebauungsplanentwurf entsprechenden Wohnhöfe an ökologisch interessierte Bau- und Gartengemeinschaften vergeben werden, die den Rand des Königsweges mit ländlichen Freizeit- und Selbstversorgungsnutzungen beleben könnten.
- c) Der östliche Bereich sollte einen Ponyhof und dem Jugendfreizeithaus "Sonnenhaus" mit seinem biologischen Gartenbaugelände vorbehalten bleiben;

7. von einem Pächter der Kleingartenkolonie Schlachtensee-Süd mit Unterschriften von 4 Pächtern aus der gleichen Gartenkolonie:

Es wird angeregt, um die Staubbelastung durch an der Kolonie vorbeitragende Pferde zu verringern, den Königsweg so zu gestalten, daß eine Belastung ausgeschlossen ist.

8. von der DeGeWo in Ergänzung zu ihren fristgerecht vorgebrachten Gedanken und Anregungen:

Es wird zusätzlich angeregt,

- a) auf die Planergänzungsbestimmung, nach der alle Gebäude mit Außenputz zu versehen sind, zu verzichten, um auch andere Fassadenoberflächen zu ermöglichen, die dem Charakter der Gartenstadt nicht widersprechen,

- b) die Straßenbegrenzungslinien der Straßen 670 und 671 im Anschluß an den Königsweg geringfügig zu verändern, da kleinere Wendekehren eine klarere räumliche Beziehung zwischen den Doppelgaragen auf der Südostseite der Straßen und der Symmetrie der Hauseingänge ermöglichen würden und

- c) die überbaubaren Flächen des Baublock westlich der Benschallee und nördlich des Königsweges um 6 m nach Osten zu verschieben, da das südliche Ende der Benschallee nicht von Autos befahren werden soll und damit die Garagen an der Westseite der Benschallee entfallen.

Zu den Bedenken und Anregungen ist folgendes zu bemerken:

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

Die Erhöhung der im Falle eines Dachausbaues (Planergänzungsbestimmung Nr. 4) ausnahmsweise zulässigen Geschoßflächenzahlen 0,65 auf 0,7 und 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 größerer 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. 3 geregelt wird, daß Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen innerhalb der Wohngebäude zugelassen werden können, wenn unter Einrechnung ihrer Flächen die festgesetzten Geschoßflächenzahlen nur bis 0,53 beziehungsweise 0,63 überschritten werden.

Die Einbeziehung von Garagen in Wohngebäude ist vertretbar, da sie den Gartenstadtcharakter nur positiv beeinflussen könnte und durch die Nutzungsmaßbeschränkung mit keiner nennenswerten Vergrößerung der Baukörper gerechnet werden muß. Die zulässige Grundflächenzahl bleibt im übrigen unverändert.

Die von dem Petenten angeregte Verschiebung von Baugrenzen von zwei Wohnblöcken nördlich der Straße 638 ist als Verfeinerung des Planungskonzeptes anzusehen, nur von architektur-optischer Bedeutung und hat keinerlei Auswirkungen auf den Gartenstadtcharakter der künftigen Siedlung.

Der Anregung zu 2. 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. 6) 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.

Der Vergrößerung der Abstandsmaße zwischen je zwei überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den beiden nordsüdlich verlaufenden Abschnitten der Straße 672 wurde als Anpassung an die endgültige Form der Baukörper stattgegeben. Negative Auswirkungen auf die Gesamtplanung ergeben sich hieraus nicht.

Den Bedenken zu 3. konnte gefolgt werden.

Da mehrere Planergänzungsbestimmungen nicht auf den vorhandenen Baublock der amerikanischen Schutzmacht anwendbar sein sollen, wurde das zugehörige Baugrundstück aus dem Anwendungsbereich der Planergänzungsbestimmungen Nr. 2, 6 und 8 herausgenommen.

Der Anregung zu 4. konnte gefolgt werden.

Das überarbeitete Projekt für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - Senioreneinrichtung - stellt sich als dreigeschossiger Baukörper etwa in Verlängerung der Achse der Straße 663 dar. Dieses Konzept berücksichtigt die städtebauliche Zielsetzung, ehemals geplante Parallelbebauungen zum Königsweg wegen des nördlich des Königswegs vorhandenen Grünstreifens durch giebelständige Gebäude zu ersetzen. Zur Verwirklichung dieser Planung war es gerechtfertigt, den östlichen Teil der nördlichen Baugrenze der Gemeinbedarfsfläche auf ca. 21 m Länge mit der Straßenbegrenzungslinie der Straße 638 zusammenfallen zu lassen, so daß die Bebauung hier bis an die Straße heranrücken kann.

Den Bedenken und Anregungen zu 5. konnte nicht gefolgt werden.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der städtebaulichen Konzeption einer Architektengemeinschaft aufgestellt. Diesem Entwurf wurde der Vorzug gegeben, weil er in idealer Weise den städtebaulichen Vorstellungen, auf der letzten relativ großen Baulandreservefläche in Zehlendorf eine Siedlung mit Gartenstadtcharakter mit etwa 500 Wohneinheiten zu errichten, entsprach. Hinzu kommt, daß dieses Konzept die vorhandene wertvolle Vegetation weitestgehend schützt.

Die Vergabe der dem Land Berlin gehörenden Bauflächen ist inzwischen durch Erbbaurechtsverträge mit Wohnbauträgergesellschaften erfolgt. Diese Gesellschaften werden auch privatrechtlich verpflichtet, das o. a. Baukonzept strikt zu beachten. Für die Bauentwürfe der beteiligten Architekten sind daher die Festsetzungen des Bebauungsplanes maßgebend.

Eine Berücksichtigung von Bauflächen für den Petenten im Bereich des Projektes "Gartenstadt Düppel-Nord" war nicht möglich, weil dem Ziel, eine städtebaulich einheitlich gestaltete Gartenstadt-Siedlung zu errichten, der Vorrang eingeräumt werden mußte.

Die Berücksichtigung nicht konkret definierter, aber mit Sicherheit von dem vorliegenden Konzept wesentlich abweichenden Nutzungs- und Bebauungsvorstellungen des Vereins war mithin nicht möglich. So konnte die Festsetzung von quartiersbezogenen Gemeinschaftsflächen auf Kosten von zu den Reihenhäusern gehörenden Grundstücksteilen nicht in Betracht kommen. Die geplante Siedlungsstruktur läßt auch im Interesse der Vermeidung von Belästigungen die Kleintierstallnutzung nicht zu. Solche Einrichtungen würden daher mit Festsetzung des Bebauungsplanes planungsrechtlich unzulässig. Wegen der Nähe der Kleingartenkolonie Schlachtensee-Süd wären auch die Erhaltung beziehungsweise die Errichtung von weiteren Kleingärten auf Kosten wertvollen Baulandes ungerechtfertigt. Dies gilt umsomehr, als mit dem vorhandenem Bauland sparsam umgegangen werden muß.

Das Angebot einer Baufläche im Bezirk Neukölln durch den die Planung in Düppel-Nord koordinierenden Bauträger wurde von dem Petenten abgelehnt unter Hinweis auf die soziale Bindung seiner Mitglieder an den Bereich Düppel und auf den Wunsch, gerade die vorhandene Nutzung (Sonnenhaus, Gartenpachtland und Pferdehaltung) zu erhalten. Auf die Unverträglichkeit derartiger Nutzungen mit dem angestrebten Gartencstadtcharakter ist bereits unter I. - Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit - eingegangen worden.

Den Bedenken zu 6. konnte nicht gefolgt werden.

Mit einem Verschieben um 100 m nach Norden würde das gesamte Siedlungskonzept in Frage gestellt werden. Diesem Vorschlag war daher nicht zu folgen. Bezogen auf die Alternativen richten sich die Bedenken nicht gegen das Bebauungsplankonzept im Ganzen, sondern nur noch gegen die Detailstrukturen des Geländestreifens am Südrand des Planungsgebietes nördlich des Königsweges.

Auf Grund früherer Einwände der Bürgerinitiative wurde die Planung für den in Rede stehenden Streifen überarbeitet. Anstelle des ursprünglich vorgesehenen langen Baukörpers parallel zum Königsweg wurde eine

U-förmige Blockbebauung konzipiert, deren zu begrünende Innenhöfe sich zum Königsweg öffnen und so im Zusammenwirken mit vorhandener Vegetation den Erlebniswert des künftig als Reit-, Radfahr- und Fußweg genutzten Königswegs aufgewertet. Zusätzlich wurde der Abstand der Baukörper zum Königsweg vergrößert, so daß die südlichen Baugrenzen etwa 28 bis 30 m hinter der nördlichen Baumreihe enden; außerdem wurde für diesen Geländestreifen das im Flächennutzungsplan dargestellte generell zulässige Nutzungsmaß von GFZ 0,6 auf GFZ 0,5 herabgesetzt.

Die von der Bürgerinitiative in dem Bereich zwischen Straße 638 und Königsweg vorgeschlagene Mischnutzung widerspricht dem Gartenstadtkonzept. 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 Verquickung divergierender Nutzungen - einerseits allgemeines Wohngebiet und andererseits Ponyhöfe und Reparaturwerkstätten - zwangsläufig Konflikte auslösen dürfte und vor allem Störungen für das Wohnen verursachen kann. Entsprechend den im § 1 des Bundesbaugesetzes für die Planungsbehörden vorgegebenen Grundsätzen der Bauleitplanung waren daher von vornherein erkennbare Störfaktoren in den Bebauungsplänen auszuschließen. Das Planungsgebiet ist zu klein, um allen Ansprüchen zu genügen.

Ein Verzicht auf Bauland zur Erhaltung von Gartennutzung konnte unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung nicht in Betracht kommen, selbst wenn dadurch Senioren aus den Innenbezirken durch "Patenschaften" hätten begünstigt werden können.

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 Seniorenwohnheimplätze das Projekt aus wirtschaftlichen

Gründen scheitern lassen würde. Hinzu kommt, daß der Vorschlag der Bürgerinitiative zu pädagogischen Problemen bei der Kinderbetreuung und zu Organisationsschwierigkeiten für beide Einrichtungen führen würde. So würde zum Beispiel eine großzügigere Freiflächennutzung 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 Standorte für eine Senioreneinrichtung und ein Kinderheim ein optimales Angebot, das den Bedürfnissen dieser beiden Bevölkerungsgruppen entspricht, ohne eine Isolation zu fördern (siehe auch I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit).

Für die vorhandenen Nutzer, deren Verbleib die Bürgerinitiative fordert, wurden vom Bezirksamt folgende Lösungen angeboten:

- a) das sogenannte Sonnenhausprojekt wird mit Unterstützung der Abteilung Jugend und Sport auf das für eine spätere Erweiterung des Teltower Damms von Berlin erworbene Grundstück Teltower Damm 300 umgesetzt. Dem Betreiber dieses Projektes wird ausreichend Zeit und Gelegenheit gegeben, sein Projekt auf das neue Grundstück umzusetzen. Am 28. Juni 1983 haben die Betreiber des Projektes einen entsprechenden Bauantrag für das o. a. Grundstück gestellt und damit ihre Bereitschaft zur Umsetzung bekundet.
- b) Den Pferdehaltern wurde rechtzeitig gekündigt. Einige haben sich bereits woanders Unterstände für ihre Pferde gesucht. Für 14 Pferde vom Königsweg und 9 Pferde aus anderen Bereichen in Düppel hat der Bezirk - ebenfalls befristet - Ersatzland südlich des veterinärmedizinischen Instituts Königsweg 65 auf dem Dreieck zwischen Straße 518 und der Clauertstraße, dem sogenannten "Spargelfeld", zur Verfügung gestellt.
- c) Für die Umsetzung der Pächter von Grabeland- und Freizeitflächen und der Miteigentümer des in der Baulandreservefläche gelegenen Grundstücks Königsweg 116 wurden folgende Angebote unterbreitet:
 1. Unterbringung im Bereich der vorgesehenen Erweiterung der Dauerkleingartenkolonie Alt-Schönow,

2. gegebenenfalls soll dieser Personenkreis bei einer eventuellen Aufgabe anderer Grabelandnutzungen bevorzugt berücksichtigt werden.

Die Bedenken zu 7. richten sich nicht unmittelbar gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der geordnete Ausbau des Königsweges zu einem Reit-, Radfahr- und Fußweg läßt allerdings erwarten, daß es eher zu einer Einschränkung der von den Reitern ausgehenden Störung der am Königsweg anliegenden Kleingartenparzellen führen wird. Ein Verzicht auf den Reitweg im Zuge des Königsweges ließe sich keinesfalls rechtfertigen.

Den Anregungen zu 8. konnte gefolgt werden.

- a) Die Anregung, nicht nur Außenputz zuzulassen, wurde berücksichtigt. Es erscheint sinnvoll, bei der Verfeinerung des Gesamtkonzeptes auch andere Fassadengestaltungen nicht grundsätzlich auszuschließen.
- b) Die kleineren Wendekehren am Ende der Straße 671 und 670 behindern die Erschließung nicht und ermöglichen eine klarere räumliche Beziehung zwischen den Doppelgaragen auf der Südostseite der Straßen und der Symmetrie der Hauseingänge. Die Änderung des Bebauungsplanes war unbedenklich, da bauordnungsrechtlich sichergestellt werden kann, daß um jede Wendeanlage auf den Baugrundstücken ein Streifen von etwa 1,5 m Breite von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Planungsrechtlich sind diese Flächen ohnehin als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.
- c) Die Verschiebung der überbaubaren Fläche an der Benschallee zwischen Königsweg und Straße 638 nach Osten mit der damit eintretenden Verringerung der Vorgartenfläche von 11,0 m auf 5,0 m ist durch den Verzicht von Garagen in diesem Grundstücksbereich wegen der Umwidmung der Benschallee in einen Fußgängerbereich begründet und konnte daher berücksichtigt werden.

Durch Deckblatt vom 6. Mai 1983 mit Änderungen vom 20. Juni 1983 und 28. Juli 1983 wurde der Bebauungsplan entsprechend den Bedenken und Anregungen, denen - wie vorher beschrieben - gefolgt werden konnte, geändert. Wegen dieser Änderungen mußte gemäß § 2 a Abs. 7 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt werden. Von den an diesem Verfahren zu Beteiligten sind keine Stellungnahmen abgegeben worden, die der Änderung des Bebauungsplanes im Sinne des Deckblattes entgegenstünden. 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 allgemeine Wohngebiet flächenmäßige Ausweisung mit durch Baugrenzen und Baulinien umgrenzten überbaubaren Grundstücksflächen mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze, der Grundflächenzahl 0,3, der Geschoßflächenzahl 0,5 südlich der Straße 638 und der Geschoßflächenzahl 0,6 nördlich der Straße 638 bei geschlossener Bauweise; für eine Fläche westlich der Benschallee flächenmäßige Ausweisung mit vier Vollgeschossen als Höchstgrenze, der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschoßflächenzahl 0,8 bei offener Bauweise, wobei die Nutzungsmaßunterschreitung - von Geschoßflächenzahl 0,6 im Flächennutzungsplan auf Geschoßflächenzahl 0,5 - als Entwicklung anzusehen ist, weil der Geländestreifen zwischen Straße 638 und Königsweg aus ökologischen Gründen keine höhere Ausnutzung zuläßt, abgesehen von der ausnahmsweise zulässigen Geschoßflächenüberschreitung für Dachausbauten;
2. eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Anlage für soziale Zwecke" mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze, der Grundflächenzahl 0,3, der Geschoßflächenzahl 0,6, bei offener Bauweise;
3. eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Seniorenereinrichtung" bei flächenmäßiger Ausweisung und drei Vollgeschossen als Höchstgrenze, der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschoßflächenzahl 1,0, bei geschlos-

sener Bauweise. Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche ist als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan anzusehen, da solche Anlagen im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind und keinen Grundzug der Planung darstellen, der im Flächennutzungsplan berücksichtigt werden müßte.

4. Grünfläche mit den Zweckbestimmungen "Parkanlage" und "Sportanlage";
5. 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 im Flächennutzungsplan nicht dargestellt sind; im übrigen sieht das Bundesbaugesetz Nutzungsausweisungen für übereinanderliegende Ebenen nur für den Bebauungsplan vor;
6. den Königsweg als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Reit-, Radfahr- und Fußweg" und weitere Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgängerbereich";
7. Straßenverkehrsflächen.

In den Planergänzungsbestimmungen werden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

- a) 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 Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör für Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbstellen - stehen nicht im Einklang mit den städtebaulichen Zielsetzungen für dieses Gebiet. Es soll primär dem möglichst ungestörten Wohnen in Reihen- und Mehrfamilienhäusern dienen.

- b) Im allgemeinen Wohngebiet mit den festgesetzten Geschoßflächenzahlen 0,5 und 0,6 können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse bis zu drei Vollgeschossen zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

- c) Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Geschosßflächenzahl von 0,6 bis zu einer Geschosßflächenzahl von 0,8 und der festgesetzten Geschosßflächenzahl von 0,5 bis zu einer Geschosßflächenzahl von 0,7 zu Gunsten des Ausbaus von Dachräumen zu Wohnzwecken 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 Geschosßflächenerhöhung vom Dachausbau hergestellt und damit sichergestellt werden, daß durch diese das Ortsbild nicht verändert wird.
- d) Bei der Ermittlung der Geschosßfläche im allgemeinen Wohngebiet können die Flächen von Garagen und zugehörigen Nebeneinrichtungen in Vollgeschossen unberücksichtigt bleiben, wenn unter Einrechnung dieser Flächen bei den festgesetzten Geschosßflächenzahlen 0,5 die Geschosßflächenzahl 0,53 und bei den festgesetzten Geschosßflächenzahlen 0,6 die Geschosßflächenzahl 0,63 nicht überschritten wird.
- e) Eingeschossige Windfänge für Hauseingänge können im allgemeinen Wohngebiet mit den festgesetzten Geschosßflächenzahlen 0,5 und 0,6 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.
- f) Für die baulichen Anlagen auf den Grundstücken im allgemeinen Wohngebiet mit den festgesetzten Geschosßflächenzahlen 0,5 und 0,6 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. Drempele sind unzulässig.

c) Einfriedung:

Einfriedungen mit Ausnahme von Einfriedungen, die Hausgärten umschließen, sind unzulässig. Vorgärten gelten nicht als Hausgärten.

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 zum 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 in der Investitionsplanung 1983/89 13,4 Mio DM Gesamtkosten aufgenommen.

Finanzielle Rückflüsse sind durch die Vergabe der städtischen Grundstücke zu erwarten. Die Höhe der Erbbauzinsen beträgt jährlich 1 036 000,-- DM. Der Verkauf der Fläche für die Senioreneinrichtung erbrachte 3 820 000,-- DM.

Der Erschließungsaufwand für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Straßen 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 g e n

.....
Reg.Bürgermeister

F r a n k e

.....
Senator für Bau- und Wohnungswesen