

Der Senat von Berlin  
BauWohn - III B 31-6142/X-149  
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-149  
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-149 im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil  
Nikolassee

Vom 23. September 1988

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

### § 1

Der Bebauungsplan X-149 vom 11. März 1988 für die Insel Schwanenwerder im Bezirk  
Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee, wird festgesetzt.

§ 2

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

§ 3

(1) Auf die Vorschriften über

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

wird hingewiesen.

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

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

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

(3) Unbeachtlich ist nach § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung

schriftlich gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 20 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

#### § 4

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

#### A. Begründung:

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

- a) Nach dem Ende des zweiten Weltkrieges hatte die amerikanische Militärregierung weite Gebiete der Insel Schwanenwerder für die Erholung der unter ernährungsbedingten Mangelercheinungen leidender Großstadtkinder freigegeben. Die Kinderfürsorge wurde bis heute erfolgreich fortgesetzt; es ist sozialpolitisch notwendig, sie auch künftig zu ermöglichen.

Die schon seit Jahren bestehenden Spannungen zwischen den vier bezirklichen Jugendämtern (Neukölln, Schöneberg, Steglitz und Tempelhof), die alljährlich im Sommer auf den nachstehend genannten Inselgrundstücken Kinder- und Jugenderholungslager unterhalten, und Bewohnern der Insel Schwanenwerder führten 1980 zur Klage von 12 Inselbewohnern vor dem Verwaltungsgericht Berlin gegen das Land Berlin.

Angefochten wurden die Nutzung der Grundstücke Inselstraße 7, 19/21, 20/22, 30 und 38 für Jugenderholungszwecke und die Baugenehmigungen für die für diese Nutzung im Befreiungswege errichteten Baulichkeiten (Zelte, Abort und Waschanlage, Holzhaus für die Lagerleitung). Es wurde geltend gemacht, daß die Grundstücke nach den Ausweisungen im Baunutzungsplan dem reinen Wohngebiet zugeordnet seien und für die Insel eine Baugestaltungssatzung seit 1937 bestehe, die eine solche Nutzung ausschließen.

Das Bezirksamt Zehlendorf von Berlin ist bei seinen damaligen Entscheidungen, den Befreiungen zuzustimmen, von der besonderen Berliner Situation ausgegangen und hat als Befreiungsvoraussetzungen den § 31 Abs. 2 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes (Gründe des Wohles der Allgemeinheit) angewendet. Der Bezirk war der Meinung, daß die Rechte der Kläger durch die Ermessungsentscheidung der Behörde nicht unzumutbar beeinträchtigt waren.

Im Vergleichsvorschlag der 13. Kammer des Verwaltungsgerichts Berlin vom 10. Juni 1981 vertrat das Gericht die Auffassung, die Nutzung der in Frage stehenden Grundstücke sei nicht mit der planungsrechtlichen Gebietsausweisung vereinbar. Ihre Auswirkungen auf die Umgebung stünden der Eigenart und Zweckbestimmung eines reinen Wohngebietes entgegen. Die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 1 Bundesbaugesetz seien nicht gegeben, weil unter Würdigung der nachbarlichen Interessen keine Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen zu erzielen sei. Auch wenn die Durchführung von Jugenderholungsmaßnahmen ein bedeutendes Gemeinwohlerfordernis sei und den betroffenen Bezirken nur wenig oder keine Ausweichmöglichkeiten in Berlin zur Verfügung stünden, sei dies kein planungsrechtlich relevanter Grund, der eine Befreiungsentscheidung rechtfertigen könne. Allein schon an der Beeinträchtigung der nachbarlichen Interessen müsse die Zulassung einer solchen Nutzung scheitern. Eine Kompensation sei bei einer Befreiungsentscheidung nicht in der Weise möglich, daß die widerstreitenden Interessen einander im Rahmen einer Gewichtung gegenübergestellt würden und den Gemeinwohlbelangen an den Jugenderholungsmaßnahmen der Vorzug gegeben werde. Für eine Abwägung aller für und gegen eine solche Nutzung sprechenden Belange sei nach dem System des Bundesbaugesetzes nur im Rahmen eines Bebauungsplanänderungsverfahrens Raum.

In Anbetracht der zu erwartenden längeren Prozeßdauer und der Tatsache, daß die Kinder- und Jugenderholungsmaßnahmen schon seit Jahrzehnten auf den Grundstücken durchgeführt werden, sollte, so der Vergleichsvorschlag, eine geraume Frist für die Lösung der mit der gegenwärtigen Nutzung zusammenhängenden Probleme vereinbart werden.

Nach dem am 9. August 1982 in Kraft getretenen Vergleich konnte frühestens am 30. September 1987 und danach jeweils nach Jahresfrist, die Beendigung der Nutzung der landeseigenen Grundstücksflächen für die Kinder- und Jugenderholung von den Klägern oder deren Rechtsnachfolgern verlangt werden. Seitens der Verwaltung wurde zugesichert, daß weitere Baugenehmigungen für Anlage und Einrichtungen der strittigen Erholungsnutzung nicht erteilt werden. Da eine Kinder- und Jugenderholung in Abwägung mit dem Interesse der Inselbewohner an einem möglichst ungestörten Wohnen auch nach Ablauf der Vergleichsfrist ermöglicht werden soll, ergab sich die Notwendigkeit zur Aufstellung eines das geltende Planungsrecht ändernden Bebauungsplanes.

Neben der bisherigen Gebietsausweisung ist die Nutzung für Kinder- und Jugenderholungszwecke noch mit zivilrechtlichen Problemen belastet. Die Grundstückseigentümer auf der Insel, zu denen auch das Land Berlin gehört, haben sich wechselseitig verpflichtet, bestimmte Aktivitäten zu unterlassen, die über die reine Wohnnutzung hinausgehen. Diese Verpflichtungen sind dinglich gesichert durch Eintragungen von Grunddienstbarkeiten in den Grundbüchern, wobei die Grundstücke gleichzeitig herrschende und dienende Funktionen aus den Dienstbarkeiten repräsentieren. Es muß also auch vermieden werden, daß die Kläger unbeschadet einer neuen öffentlichen Rechtslage privatrechtliche Unterlassungs- oder Schadensersatzansprüche gegenüber Berlin aus den Grunddienstbarkeiten berechtigt herleiten können.

- b) Zweck des Bebauungsplanes ist es primär, den provisorischen Zustand für die Kinder- und Jugenderholung zu beenden und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein vertretbares Miteinander von Wohnnutzung und Kinder- und Jugenderholung zu schaffen. So war es angezeigt, die Grundstücke für die Kinder- und Jugenderholung weitestgehend zu konzen-

trieren und durch Festsetzung eines Sondergebietes für Erholung unter größtmöglicher Ausschaltung von unzumutbaren Störungen durch einschränkende Regelungen auf einer größeren Fläche im südlichen Teil der Insel im angemessenen Umfang auf Dauer zu sichern. Die Ausweisungen basieren darauf, daß nach den Ermittlungen des Stadtplanungsamtes Zehendorf künftig bis zu 570 Kinder bzw. Jugendliche das Sondergebiet in einem Durchgang nutzen können. Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung und die für das Aufstellen von Zelten zulässige Grundfläche bilden dafür den planungsrechtlichen Rahmen.

Aufgrund der anlässlich der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes erhobenen Einwände gegen eine derartige Konzentration der Kinder- und Jugenderholungseinrichtungen auf Schwanenwerder wurde auch nach Ersatzstandorten gesucht. Geeignete Standorte außerhalb der Insel Schwanenwerder konnten aber nicht gefunden werden.

Es mußte daher in Anbetracht des hohen sozialen Wertes der Kinder- und Jugenderholung bei der Sondergebietsausweisung im vorgesehenen Umfang bleiben.

Die Konzentration des überwiegenden Teils der Flächen für Kinder- und Jugenderholung im südlichen Bereich der Insel auf den Grundstücken Inselstraße 38/42 und 7, die am Anfang der Inselzufahrtsstraße liegen, soll die geringstmögliche Beeinträchtigung der Bewohner der Insel gewährleisten. Diese Lage hat den Vorteil, daß der weit überwiegende Teil der Inselgrundstücke abseits dieses Erholungsbereiches liegt und damit auch weder unmittelbar noch mittelbar durch den Zufahrts- und Zulieferverkehr zu diesem Sondergebiet betroffen wird. Zufahrt und Zugang zu dem Sondergebiet liegen vor der Gabelung der Inselstraße, so daß sich unter Berücksichtigung der bestehenden Einbahnstraßenregelung für diesen Verkehr ein Befahren des ringförmigen Teiles der Inselstraße vermeiden läßt. Zur Sicherung dieser Verkehrsberuhigungsmaßnahme sieht der Bebauungsplan für das Sondergebiet einen gemeinsamen Erschließungsbereich vor, der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Nutzer und Besucher der künftig von den Jugendverwaltungen von drei Be-

zirksämtern zu nutzenden Grundstücke zu belasten war. Mit Ausnahme des Ein- und Ausfahrtsbereiches dieses Erschließungsweges, an dem auch die Stellplätze liegen, und einer zumindest planungsrechtlich bestehenden Ein- und Ausfahrtmöglichkeit für Rettungsfahrzeuge am Ostrande des Sondergebietes sind alle übrigen Straßenfronten des Sondergebietes im Interesse der Anwohner mit einem Ein- und Ausfahrtverbot belegt.

Um die Lärmimissionen, die bei der Zusammenfassung von Erholungseinrichtungen auf der o. g. Fläche im benachbarten allgemeinen Wohngebiet eintreten können abschätzen und durch geeignete Maßnahmen reduzieren zu können, hat das Bezirksamt zwei Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben, mit denen die derzeitigen und künftigen Geräuschemissionen durch die Kinder- und Jugenderholung auf der Insel Schwanenwerder ermittelt beziehungsweise prognostiziert, Schallschutzmaßnahmen erarbeitet und bewertet sowie Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der geplanten Gebäude ermittelt worden sind.

Das lediglich auf die derzeitigen und künftigen Erholungsstandorte bezogene erste Gutachten vom 6. Oktober 1986 ergab folgendes:

Die gegenwärtigen Geräuschemissionen durch die Jugenderholung sind auf den meistbetroffenen Nachbargrundstücken durch einen Beurteilungspegel tags mit Werten zwischen 46 und 51 dB(A) und nachts mit Werten zwischen 42 und 47 dB(A) gekennzeichnet.

Neben diesen Geräuschemissionen durch die Jugenderholung sind etwa gleich große Belastungen durch andere Geräuschquellen, insbesondere dem Kraftfahrzeugverkehr auf der Inselstraße vorhanden.

Durch die im Bebauungsplanverfahren vorgesehene Konzentration der für die Jugenderholung genutzten Grundstücke in einem Sondergebiet (Inselstraße 7, 38, 40 und 42) ergibt sich eine zusätzliche Belastung der dem Sondergebiet an der Inselstraße gegenüberliegenden Grundstücke. Diese wirkt sich am Grundstück Inselstraße 39 A, das derzeit geringer belastet ist als die Nachbargrundstücke, mit einer Erhöhung des Beurtei-

lungspegels um etwa 7 dB(A) am stärksten aus. Für die anderen benachbarten Grundstücke ist die Erhöhung der Belastung geringer. Sie beträgt für den Beurteilungspegel zwischen 1 und 3 dB(A).

Dieser zusätzlichen Belastung ist die Entlastung der Nachbargrundstücke des vom BA Neukölln genutzten Grundstücks Inselstraße 30 gegenüberzustellen. Diese Grundstücke sind nach der vorgesehenen Bildung eines Sondergebietes Geräuschemissionen durch Jugenderholung nicht mehr ausgesetzt.

Die vom Grundstücke Inselstraße 19/21 (Nutzung durch BA Tempelhof) ausgehenden Geräusche sind als äußerst gering anzusehen und für die Nachbarschaft unerheblich. Die Immissiosituation wird daher durch den geplanten Grundstücksaustausch mit Inselstraße 18 (teilweise) nahezu nicht verändert.

Alle bisher genannten Werte berechnen sich unter Zugrundelegung "typischer Tagesabläufe". Zusätzlich wurden die bei lauten Sonderereignissen zu erwartende Mittelungspegel ermittelt. Für den derzeitigen Zustand ergaben sich Immissionspegel von maximal 57 dB(A), für den Planungszustand vom maximal 58 dB(A). Da diese Ereignisse in der Regel nur kurzzeitig auftreten, ist ihr Einfluß auf den Beurteilungspegel relativ gering.

Basis für die Festlegung der örtlichen Verteilung der Geräuscherzeugung im zweiten Gutachten vom 24. Februar 1988 war die gemäß Plan "Flächentypisierung" zum Baubewertungsgutachten vorgesehene Lage der Gebäude sowie die Lage der für Spiel- und Sportaktivitäten freien Flächen im Sondergebiet. Dieser Plan ist Anlage des Gutachtens.

Das Akustik-Labor Berlin kommt in diesem Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Die Prognose der unter Berücksichtigung des gemeinsamen Nutzungskonzepts für das Sondergebiet in der Wohnnachbarschaft zu erwartenden Geräuschemission durch die Kinder- und Jugenderholung gibt für die be-

troffensten Grundstücke auf der anderen Seite der Inselstraße deutliche Verringerungen gegenüber den ursprünglich prognostizierten Werten. Aus den berechneten Beurteilungspegeln für typische Tagesverläufe bei der Jugenderholung (mit und ohne Übernachtung) ergibt sich, daß der für allgemeine Wohngebiete geltende Tagesimmissionsrichtwert der VDI-Richtlinie 2058, Blatt 1, an allen Immissionsorten der Nachbarschaft eingehalten wird. Der Immissionsrichtwert nachts dagegen wird überall überschritten, wobei einschränkend bemerkt wurde, daß die Prognose dieser Geräuschimmission unsicher ist, da typische Aktivitäten für die Zeit nach 22 Uhr nicht festgelegt werden konnten.

Zum östlich des Sondergebietes gelagerten Immissionsort Gebäude Inselstraße 3 A/5 werden Geräusche von den höher gelegenen Spielflächen des Bezirks Steglitz durch die Böschung abgeschirmt. Die verbleibenden Geräuschimmissionen von den Spielflächen des am Wasser gelegenen Flächen Geländeteils sind die geringsten aller Immissionsorte. Die durch die Kinder- und Jugenderholung erzeugten Mittelungspegel liegen hier in der Größenordnung des Grundgeräuschpegels.

Zusätzliche Schutzmaßnahmen durch Abschirmung (Lärmschutzwälle oder -wände) seien daher bei Berücksichtigung der bereits dargestellten Voraussetzungen für solche Anlagen nur von geringer Wirkung und nicht sinnvoll.

Das auf dem Grundstück Inselstraße 40 geplante neue Gebäude sowie die Gebäudeerweiterung auf dem Grundstück Inselstraße 38 schirmen die Immissionsorte nördlich der Inselstraße (Gebäude auf den Grundstücken Inselstraße 39 und 39 A) zum Teil gegen Geräusche von den Spielflächen auf dem mittleren Geländeteil des Sondergebiets ab. Die Gebäude sollten möglichst in den maximal vorgesehenen Breiten der Baulinien errichtet werden. Die dabei für eine Mindesthöhe von 6 m zu erwartenden Pegelmininderungen sind in den Immissionsberechnungen berücksichtigt.

Die Gutachter schlugen vor, Schallschutzmaßnahmen zur weiteren Verringerung der Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft auf zusätzlichen Bewuchs der ausschließlich für Bepflanzung vorgesehenen Randflächen zu beschränken. Sie ermittelten, daß bei Bepflanzung mit dichtem, hohem Buschwerk bei Ausbreitungslängen dieses Bewuchses von 12 bis 35 m Pegelminderungen von 1 - 3 dB (A) zu erreichen sind. Es ergab sich außerdem, daß die akustischen Voraussetzungen für Abschirmwände oder -wälle aufgrund der Lage der Geräuschquellen und Immissionsorte sowie der Schallstreuung an hohen Bäumen ungünstig sind. Die erreichbaren Pegelminderungen wären bei vertretbaren Höhen derartiger Abschirmungen gering. Abschirmwände und -wälle - so die Gutachter - seien daher auch wegen der zu erwartenden Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des vorhandenen Baumbestandes - nicht sinnvoll.

Bezüglich der Gebäude im Sondergebiet wurde empfohlen hinsichtlich der Grundrißgestaltung darauf zu achten, daß Gemeinschaftsräume in denen höhere Geräuschentwicklungen zu erwarten sind, mit ihren Außenwänden nicht zu den Nachbargrundstücken gerichtet sind.

Zur Festlegung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der geplanten Gebäude - insbesondere an den Baulinien - wird davon ausgegangen, daß in den Räumen dieser Gebäude bei Spiel- und Tanzfesten Innenpegel von maximal 95 dB(A) auftreten. Um hierbei den Immissionsrichtwert nachts der VDI 2058 von 40 dB(A) einzuhalten, ergäben sich folgende Anforderungen an das bewertete Schalldämmmaß  $R'w$  Außenbauteile

$$\text{Außenwände} = R'w \geq 40 \text{ dB}$$

$$\text{Fenster} = R'w \geq 35 \text{ dB}$$

Für die Außenbauteile der Fassaden, die von den benachbarten Immissionsorten abgewandt sind, seien um jeweils 10 dB verringerte Anforderungen ausreichend.

Bei einschaliger Massivbauweise sei für die Außenwände zur Erfüllung der Anforderung ein Flächengewicht von etwa  $150 \text{ kg/m}^2$  erforderlich. Die Erfüllung der Anforderung an die Schalldämmung der Fenster sollte durch Prüfzeugnis nachgewiesen werden.

Im Bebauungsplan wurden die Ergebnisse der Gutachten weitestgehend durch entsprechende Festsetzungen für den Bereich des Sondergebietes berücksichtigt.

Zum einen wurde der Abschirmstreifen - Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung - modifiziert und entlang der Inselstraße ausgedehnt. Dabei ist für die Randflächen A bis D zusätzlich eine dichte Bepflanzung mit Bäumen und hochwachsenden Sträuchern gefordert worden.

Flankierend wurden für die auch akustische Abschirmung bewirkenden Gebäude für Verwaltung, Bewirtschaftung und Unterbringung im nördlichen Bereich des Sondergebietes Baukörper durch Baugrenzen und Baulinien mit drei höchstzulässigen Vollgeschossen, von denen das oberste Vollgeschoß über der Traufe des Dachraumes liegen muß, festgesetzt. Damit wird ihre Lage, ihre Längenausdehnung und auch die aus Schallschutzgründen erwünschte Höhenentwicklung planungsrechtlich vorgegeben beziehungsweise ermöglicht.

Zum Schutz des allgemeinen Wohngebietes vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes infolge Lärms aus den Kinder- und Jugenderholungseinrichtungen ist ferner für die Schallschirmung wichtigsten Gebäude auf den Grundstücken Inselstraße 7, 38 und 40 durch Planergänzungsbestimmung 14 geregelt worden, daß innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Baulinien Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 des Bundesbaugesetzes durch Errichten von Außenwänden mit einem Schalldämmwert von mindestens 40 dB und den Einbau von Fenstern mit einem Schalldämmwert von mindestens 35 dB zu treffen sind.

Dagegen ist auf Grundrißregelungen in Anbetracht der noch nicht vorliegenden Raumprogramme zu Recht verzichtet worden.

Die diesbezüglichen zusätzlichen Immissionsschutzmöglichkeiten werden daher erst bei der konkreten Bauplanung zu bedenken sein.

Auf Lärmschutzwälle und -wände ist aus den bereits von den Gutachtern dargelegten Gründen verzichtet worden.

Eine weitere Maßnahme zur Verbesserung des Immissionsschutzes ist die Reduzierung der für das Sondergebiet festgesetzten Grundfläche für das Aufstellen von Zelten von ursprünglich 2 000 m<sup>2</sup> auf max. 1 600 m<sup>2</sup>.

Nach den Ermittlungen des Bezirksamtes Zehlendorf reicht diese Fläche zusammen mit den künftig in festen Gebäuden nutzbaren Flächen aus, um im Sondergebiet gleichzeitig 570 Kindern und Jugendlichen die Erholung zu ermöglichen.

Eine in früheren Entwürfen vorgesehene räumliche Beschränkung der Zeltplatzfläche auf einen bestimmten Grundstücksteil unterhalb der Böschung wurde dabei auf allerdings aufgegeben. Dies hätte nämlich, insbesondere unter Berücksichtigung der dort zum Teil vorhandenen dichten Vegetation, zu einer unverhältnismäßig starken Einschränkung der nutzbaren Flächen geführt. Die sich daraus ergebende Freiheit für die Standortbestimmung der Zeltplätze findet planungsrechtlich ihre Begrenzung in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung, auf denen Zelte nicht errichtet werden dürfen, aber auch in den mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen und in der festgesetzten Stellplatzfläche. Damit scheiden, wenn auch nicht alle, so doch ein großer Teil der oberhalb der Böschung gelegenen Sondergebietsflächen als Zeltplatzstandorte aus, was den Anwohnern nördlich der Inselstraße zugute kommt.

Eine noch weitergehende Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des Sondergebietes war nach Abwägung aller Interessen nicht zu vertreten.

Der Vergleich der aufgrund des neuen gemeinsamen Nutzungskonzepts prognostizierten Geräuschemission mit denen des ursprünglichen Planungsstandes zeigt für die betroffenen Immissionsorte eine deutliche Verbesserung. So ergeben sich für die Immissionsorte nördlich der Inselstraße Verringerungen des Beurteilungspegels um 2 bis 5 dB(A). Diese Verbesserungen werden bewirkt durch die Verlegung der An- und Abfahrtsbereiche von der Inselstraße auf das Gelände des Sondergebietes sowie die abschirmende Wirkung insbesondere des längs zur Inselstraße geplanten neuen Gebäudes des Bezirks Neukölln. Weiterhin positiv auf die Immissionssituation wirkt sich die Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen an den Grundstücksgrenzen zur Inselstraße aus, da hierdurch die Mindestabstände zwischen Spielflächen und Immissionsorten vergrößert werden.

Eine Verschlechterung der Geräuschsituation ist lediglich für den östlich angrenzenden Immissionsort (Gebäude Inselstraße 3 A/5) zu erwarten. Die Erhöhung des Beurteilungspegels um 1 bis 2 dB(A) gegenüber dem ursprünglichen Planungsfall ist darauf zurückzuführen, daß aufgrund der verkleinerten Freiflächen im oberen Geländeteil eine Verlagerung der Freispielaktivitäten auf den unteren Geländeteil angenommen wurde. Der Immissionsort ist zwar gegen Geräuscheinwirkungen aus dem oberen, nicht aber gegen solche aus dem unteren Gelände des Sondergebiets abgeschirmt. Es ist jedoch anzumerken, daß dieser Immissionsort trotzdem die absolut geringsten Immissionen aller Nachbargrundstücke erfährt. Die Beurteilungspegel (tags 40/45 dB(A), nachts 41 dB(A)) liegen um 4 bis 7 dB(A) unter denen der anderen Immissionsorte (tags 47/51, nachts 45/48 dB(A)).

Wird berücksichtigt, daß auch diese Werte bei der im Bebauungsplan festgesetzten dichten Bepflanzung auf den Randflächen A bis D künftig noch um weitere 1 bis 3 dB(A) gesenkt werden können, so ergibt sich, daß die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, für allgemeines Wohngebiet - von Sonderereignissen abgesehen - tags an allen benachbarten Grundstücken eingehalten, nachts dagegen überschritten werden, legt man 40 dB(A) als Orientierungswert für die Nacht zugrunde.

Dies aber erscheint für die Anwohner zumutbar, weil das enge Nebeneinander von Wohn- und Erholungsnutzung schon seit Jahrzehnten besteht, die Einhaltung der Orientierungswerte zwar wünschenswert, aber nicht zwingend vorgeschrieben ist und Sonderereignisse in der Regel nur kurze Zeit währen. Hier hat die Kinder- und Jugenderholung Vorrang vor weitergehendem Lärmschutz.

Bei dieser Beurteilung der Geräuschsituation wurde berücksichtigt, daß der Immissionsrichtwert nachts in der Regel bereits durch Kraftfahrzeugverkehr auf der Inselstraße überschritten wird und die Gewährleistung der Nachtruhe der Anwohner letztlich ein Organisations- und Aufsichtsproblem ist, das unabhängig vom Bebauungsplan lösbar erscheint.

Zu den berechneten Beurteilungspegeln für die Nachtzeit ist im übrigen einschränkend zu vermerken, daß diese Werte nicht mit der gleichen Sicherheit angegeben werden können, wie die für die Tageszeit, da für die Zeit nach 22.00 Uhr kein typischer Aktivitätsablauf festzulegen ist (Beginn der Nachtruhe unregelmäßig zwischen 22.00 und 23.00 Uhr).

Für die derzeitige Situation in der Nachbarschaft des vom BA Tempelhof genutzten Grundstücks Inselstraße 20/22 wurde entsprechend der für diesen Bezirk vorgegebenen Anzahl der Kinder eine überschlägige Berechnung der Geräuschimmissionen durchgeführt.

Danach ergeben sich an den Gebäuden der beiden benachbarten Grundstücke Inselstraße 24/26 und 23/25 folgender Beurteilungspegel:

- Tagesablauf ohne Übernachtung  
Beurteilungspegel tags: 46 dB(A)
- Tagesablauf mit Übernachtung  
Beurteilungspegel tags: 49 dB(A)  
Beurteilungspegel nachts: 46 dB(A)

Diese Werte gelten für beide Immissionsorte.

Im Rahmen der Interessenabwägung erwies es sich daher als vertretbar, das bestehende Jugendfreizeitheim des Bezirksamtes Tempelhof auf den Grundstücken Inselstraße 20/22 innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes auch weiterhin für die Kinder- und Jugenderholung zu verwenden und auch Nutzungen im Sinne der Planergänzungsbestimmung Nr. 4 zu ermöglichen. Diese Vorschrift läßt zeltähnliche Holzhäuschen auf den Grundstücken Inselstraße 18/22 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von insgesamt 500 m<sup>2</sup> zu. Die Bestimmung berücksichtigt den Bestand und schafft zugleich einen angemessenen Ausgleich für die in Aussicht genommene Aufgabe von Zeltplätzen auf dem Grundstück Inselstraße 19/21. Sie bewirkt einen besseren Schutz der Nachbarschaft, weil anstelle von Zelten nur Holzhäuser zulässig sind.

Mit der Ausweisung "allgemeines Wohngebiet" wird der Einbettung des Standortes in das Wohnumfeld in geeigneter Weise Rechnung getragen. Die Kinder- und Jugenderholung darf hier - bezogen auf ein allgemeines Wohngebiet - den durch die Gebietsausweisung und § 15 der Baunutzungsverordnung gesteckten Rahmen nicht sprengen. Der Plangeber geht davon aus, daß die bisherige Kinder- und Jugenderholungsnutzung an dieser Stelle durch die vorgesehene Ausweisung hinreichend gesichert bleibt. Eine Aufgabe der Kinder- und Jugenderholung an dieser Stelle wäre wegen der fehlenden Ersatzstandorte weder dem Bezirksamt Tempelhof noch der Allgemeinheit zumutbar.

In dem allgemeinen Wohngebiet sollen nur die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 der Baunutzungsverordnung aufgeführten Nutzungsarten zulässig sein, das heißt also auch Anlagen für soziale Zwecke. Die im Jahre 1980 auch gegen die Erholungsnutzung auf diesem Standort gerichteten Bedenken von zwölf Inselbewohnern haben durch die den veränderten örtlichen Gegebenheiten Rechnung tragende Umwandlung von reinem Wohngebiet in allgemeines Wohngebiet an Gewicht verloren. Einer Fortsetzung der Erholungsnutzung an dieser Stelle steht mithin auch bei Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes nichts entgegen. In der Nutzungsgenehmigung vom 18. Januar 1973 ist zudem geregelt worden, daß die Nutzung keine Nachteile oder Belästigungen verursachen darf.

Gleiches gilt für das z. Z. noch der Familienerholung dienende Grundstück Inselstraße 19/21.

Die ermittelten Beurteilungspegel werden sich auch bei der Neuordnung des Standortes unter Hinzunahme des Grundstücks Inselstraße 18 kaum verändern. Sie liegen weit unter den Tagesorientierungswerten der DIN 18005, Teil 1, für allgemeine Wohngebiete und über dem entsprechenden Orientierungswert für die Nacht. Auch in diesem Fall erscheint die Überschreitung dieses Wertes in Anbetracht der seit Jahrzehnten bestehenden Erholungsnutzung den Eigentümern benachbarter Wohnhäuser zumutbar. Dies gilt auch für Sondereignisse.

Sollte es zum Austausch des berlineigenen Grundstückes Inselstraße 19/21 mit dem ebenfalls berlineigenen Grundstück Inselstraße 18 oder Teilflächen dieses Grundstückes kommen, so ließe sich zudem im Falle einer störempfindlichen Nutzung des an den so veränderten Erholungsstandortes südlich angrenzenden Baugrundstückes auf dem Grundstück Inselstraße 18 erforderlichenfalls, ohne das es hierzu einer planungsrechtlichen Festsetzung bedürfte, ein Schutzstreifen in Form eines Pflanzstreifens mit dichtem Bewuchs anlegen.

Bei dieser Sachlage gab es keine Veranlassung, den Erholungsstandort des Bezirksamtes Tempelhof unter gleichzeitiger Aufweitung des Sondergebietes im Süden der Insel oder sogar ersatzlos aufzugeben. Dies hätte zu unvermeidbaren Eingriffen in dem Sondergebiet benachbarte private Nutzungen geführt, die bei der Verfestigung des Tempelhofer Standortes durch das vorhandene Jugendfreizeitheim und bei Abwägung aller Interessen gerade auch wegen des bedeutenden Gemeinwohlinteresses an der Weiterführung der Jugenderholungsmaßnahmen dieses Bezirks nicht hinzunehmen wären.

Die Überlegung, auch für die Tempelhofer Fläche ein Sondergebiet der Erholung festzusetzen, ist im Hinblick auf eine geordnete Neuordnung und auf die bestehende tatsächliche Situation, aber auch im Interesse der

Nachbarschaft nicht weiterverfolgt worden. Es liegt im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, den überwiegenden Teil der Insel Schwanenwerder als allgemeines Wohngebiet auszuweisen, die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des allgemeinen Wohngebietes aber entsprechend der inzwischen eingetretenen Entwicklung einzuschränken.

Im Gegensatz zu der konzentrierten Sondergebietsnutzung im Süden ist für die von Tempelhof genutzten Grundstücke - wie dargelegt - ein geringeres Störpotential gegeben. Die Verteilung der Nutzung ist innerhalb der Grundstücke Inselstraße 20/22 aufgrund der günstigen topographischen Situation für die Nachbarn weniger konfliktreich. Dies wird sich auch bei Aufweitung des Standortes auf das Grundstück Inselstraße 18 und gleichzeitigem Verzicht auf das Grundstück Inselstraße 19/21 nicht ändern. Bezogen auf die nutzbare Fläche werden sich hier nach wie vor erheblich weniger Kinder und Jugendliche erholen als auf dem drei Bezirksverwaltungen dienenden Sondergebiet im Süden der Insel.

Das Schwergewicht der Nutzung liegt zudem hier im Bereich des Freizeitheimes und der Ganzdachhäuser, d. h. zum Teil auch im Bereich von festen baulichen Anlagen.

Hieran wird sich in Zukunft nichts ändern, zumal der Bebauungsplan überbaubare Flächen für ausschließlich feste bauliche Anlagen sichert - wie bereits dargelegt -, bestimmt Planergänzungsbestimmung Nr. 4, daß auf den Grundstücken Inselstraße 18/22 Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in Form von zeltartigen Häuschen aus Holz, die der Durchführung der Kinder- und Jugenderholung dienen, ausnahmsweise zulässig sind und zwar nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 500 m<sup>2</sup>. Durch die Errichtung zusätzlicher massiver Häuser und die Beschränkung der sogenannten "Zeltnutzung" nach Art (Holzhäuser) und Umfang (500 m<sup>2</sup>) werden die Belange der unmittelbar benachbarten Anwohner im allgemeinen Wohngebiet angemessen berücksichtigt. Die Zulässigkeit der Holzhäuschen ist im übrigen an die Voraussetzung geknüpft, daß städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit ihrer Errichtung nicht entgegenstehen dürfen.

- Die mit dem Bebauungsplan angestrebte Sicherung von Flächen für Kinder- und Jugenderholungseinrichtungen bei gleichzeitiger Sicherung des Wohnumfeldes, teils durch die Ausweisung eines Sondergebietes und teils durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, in dem nur Wohngebäude und Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung zulässig sind, gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung.
- c) Dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wird durch den Erhalt der städtebaulichen Struktur, einer villenartigen Bebauung unter Sicherung des Baumbestandes, der insbesondere im Uferbereich den Eindruck einer geschlossenen Vegetation bietet, Rechnung getragen.

Die in Aussicht genommenen Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet sowie für das Sondergebiet - Kinder- und Jugenderholungseinrichtungen - tragen gerade in ihrer räumlichen Differenzierung den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung.

Auf Schwanenwerder haben sich verschiedene Institutionen, wie z. B. das Aspen-Institut und die evangelische Kirche, etabliert. Diese das Wohnen nicht störenden Einrichtungen wären im Falle der Beibehaltung eines reinen Wohngebietes planungsrechtlich nicht gesichert. Da sie das vorhandene Nutzungsspektrum mit prägen, an ihre Aufgabe nicht gedacht ist und der Fortbestand dieser Einrichtungen auf der Insel Schwanenwerder auch im öffentlichen Interesse liegt, bot sich für den Plangeber im Rahmen der Interessenabwägung auch aus diesem Grunde die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes an. Mit dieser Ausweisung werden die genannten Einrichtungen, die sich als Anlagen für kirchliche, kulturelle bzw. soziale Zwecke darstellen, in das "eingeschränkte" allgemeine Wohngebiet integriert.

Andererseits werden mit den Planergänzungsbestimmungen Nr. 1 und 2 andere Nutzungen, die nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung im allgemeinen Wohngebiet allgemein oder nur ausnahmsweise zulässig sind,

ausgeschlossen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften u. a.), wobei die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes trotz des Ausschlusses der an und für sich allgemein zulässigen Nutzungsarten des § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung gewahrt bleibt.

Die sich durch die Ausschlüsse ergebende Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten ist in der besonderen Lage und in dem spezifischen Ortscharakter der Insel begründet, dem Grundstückseigentümer zumutbar und auch gerechtfertigt, weil sie auf die bisherige Rechtslage und die vorhandenen Nutzungen Rücksicht nimmt und die besondere Eigenart dieses Bereiches planungsrechtlich untermauert. Die für Berlin einzigartige Situation wurde bislang mit der Ausweisung eines reinen Wohngebietes mit den städtebaulichen Regelungen der Ortssatzung und auch in den privatrechtlichen Bindungen (Grunddienstbarkeiten) definiert. Danach waren z. B. "Gastwirtschaften und Fabriken und ähnliche gewerbliche Anlagen" nicht zulässig; sie sollen daher auch in Zukunft neben anderen dem Gebietscharakter abträglichen Nutzungsarten nicht zulässig sein.

- d) Eine weitere städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes war die im öffentlichen Interesse liegende Erhaltung des landschaftlichen Charakters der Insel Schwanenwerder. Die Insel ist ein stark landschaftlich geprägtes Wohngebiet. Die insbesondere wasserseitig großzügige Parzellierung der Grundstücke entstand Ende des 19. Jahrhunderts.

1937 wurde die bereits mehrfach erwähnte Ortssatzung für die Baugestaltung auf der Insel Schwanenwerder erlassen, die eine sehr aufgelockerte offene Bauweise sichern und ein Freihalten des Uferbereiches gewährleisten sollte.

Durch Kriegseinwirkung wurde ein Großteil der ehemaligen Villenbebauung zerstört. Viele Grundstücke auf der Insel wurden nach dem Krieg vom Land Berlin erworben und - wie bereits erwähnt - zum Teil für bezirkliche Erholungsmaßnahmen genutzt.

Das Ortsbild wird, von der Inselstraße sowie von der Wasserfläche der Havel aus betrachtet, vom Waldcharakter der großflächigen Gartenanlagen beherrscht. Die Baukörper wirken hier solitär. Gestalterische Anforderungen nach der Ortssatzung betreffen die Rücksichtnahme auf landschaftliche Gegebenheiten (Schutz der Uferlinie, Abstandsflächen) und eine landhausartige Bebauung.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigen das Landschafts- und Ortsbild. Die Bauten auf der Insel Schwanenwerder wurden ursprünglich durch einen landhausartigen Charakter, wie er in der Polizeiverordnung für die Vororte von Berlin vom 5. Dezember 1892 bestimmt war, geprägt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll erreicht werden, daß diese Art der Bebauung in ihrem äußeren Erscheinungsbild im Prinzip auch in Zukunft planungsrechtlich durchsetzbar bleibt.

Wesentliche Merkmale der landhausartigen Bebauung sind große freistehende Baukörper für Wohnzwecke mit meist zwei Vollgeschossen und ausgeprägten Steildachformen. Es war daher zu regeln, daß im allgemeinen Wohngebiet nur Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge bis zu 30 m zulässig sind, daß die Dächer eine bestimmte Dachneigung haben müssen und daß auch Mansarddachformen zulässig bleiben sollen. Für Dachflächen, die von der Inselstraße aus eingesehen werden können, ergab sich im Interesse der Erhaltung des Ortsbildes die Notwendigkeit des Verbotes von Dacheinschnitten und Dachflächenfenstern.

Um zu erreichen, daß die Gebäude auch künftig nur mit maximal 2 Geschossen in Erscheinung treten, war zu regeln, daß auf den meisten Grundstücken nur Gebäude mit maximal 3 Vollgeschossen errichtet werden dürfen, wobei das dritte Vollgeschoß nur oberhalb der Traufkante im Dach zulässig sein soll.

Weiter wird als gestaltparisches Element die Form der Einfriedungen geregelt.

Die Vorschrift berücksichtigt ortstypische Erscheinungsformen dieser Anlagen.

Zur Sicherung des Bewuchses und insbesondere des waldartigen Charakters der wasserseitigen Grundstücke waren die überbaubaren Flächen (Baukörperausweisung bzw. erweiterte Baukörperausweisung) durch Baugrenzen zu bestimmen, deren Führung sich in der Regel nach den vorhandenen Wohngebäuden oder auch nach dem erhaltenswerten Bewuchs richtet, wobei die Größe der überbaubaren Flächen der bisher zulässigen Grundflächenzahl 0,1 angepaßt wurde.

Auf den von der Inselstraße ringförmig umschlossenen Grundstücken und auf den am Eingangsbereich der Insel gelegenen kleinen Grundstücken, die nicht derart von der Vegetation waldartig geprägt sind, war die Bebaubarkeit flächenmäßig mittels straßenseitiger und teilweise rückwärtiger Baugrenzen in offener Bauweise festzusetzen.

Die überbaubare Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet der von der Inselstraße umschlossenen Grundstücke war dabei durch eine Bebauungstiefenregelung auf 30 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze an festzulegen, damit sich die Anordnung der neu zu errichtenden Gebäude der örtlichen Situation angleichen kann.

Alle diese Festsetzungen dienen dem Erhalt der stadtlandschaftlichen Eigenart und Qualität der Insel.

Die Grundstücke Inselstraße 1/1 A und 2/2 A sollten ursprünglich in eine Parkanlage umgewandelt werden. Im weiteren Verlauf der Planung wurde aber erkennbar, daß es - auch im Hinblick auf das durch das Grundgesetz geschützte Eigentum - städtebaulich vertretbar, ja sogar vorteilhafter war, die drei dort befindlichen Wohngebäude, deren Baugenehmigungen vor Inkrafttreten der Inselesatzung (1937) erteilt wurden, zu erhalten und durch Baukörperausweisungen zu sichern.

Soweit die Gebäude die zu den Gewässern notwendigen Abstandsflächen unterschreiten findet § 6 Nr. 13 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 28. Februar 1985 Anwendung.

Da die Grundstücke äußert gepflegt sind, wird in ihrer Erhaltung als Wohnbaugrundstücke ein städtebaulicher Gewinn für das Ortsbild, aber auch eine optimale Lösung zum Schutz des Ufers gesehen. Bei dieser Sachlage ließ sich der unverhältnismäßig hohe Aufwand zur Umwandlung dieser bebauten Grundstücke in eine öffentliche Parkanlage und deren Unterhaltung nicht rechtfertigen.

Es waren daher nach dem vorhandenen Bestand Baugrenzen und die jeweilige Zahl der zulässigen Vollgeschosse für die ein- bzw. zwei-geschossigen Wohngebäude auf den Grundstücken Inselstraße 1, 2 und 2 A festzusetzen.

Das Grundstück nördlich Inselstraße 1/1 A war aufgrund dieser Änderung des Planungszieles ebenfalls als allgemeines Wohngebiet auszuweisen, aber nur als unbebaubare Grundstücksfläche, die bei der Berechnung des zulässigen Nutzungsmaßes (GFZ 0,1) des Grundstücks Inselstraße 3 im Falle der Zusammenlegung beider Grundstücke zur Anrechnung kommen kann.

Vor dem Grundstück Inselstraße Nr. 3 liegt zudem eine Schwemmlandfläche, die ebenfalls dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet wird.

Die Rechts- und Nutzungsverhältnisse dieser unregelmäßig geschnitten, der Südgrenze der Grundstücke Inselstraße 3 vorgelagerten Fläche sind noch zu regeln. Der Bebauungsplan geht davon aus, daß das Schwemmland Baulandqualität erhalten muß. Einer Klärung der künftigen Nutzungsverhältnisse bedurfte es im Bebauungsplanverfahren zur Festlegung der überbaubaren Fläche auf dem Grundstück Inselstraße 3 nicht, weil sie unabhängig davon ob und wann dieses Schwemmland dem Grundstück Inselstraße 1 A/3 zugeschlagen wird, getroffen werden konnte.

In Ergänzung der Regelungen für die überbaubaren Flächen hatte der Bebauungsplan einige Regelungen in Anlehnung an die ehemalige Ortssatzung zur Sicherung des bestehenden Ortsbildes durch Planergänzungsbestimmungen zu treffen. So war unter anderem zu bestimmen, daß auf den wasserseitigen Grundstücken außerhalb des von der Inselstraße umschlossenen Bereiches

bauliche Anlagen nur zulässig sind, wenn die Baugrundstücke an der Inselstraße mindestens 40 m breit sind. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke Inselstraße 4/6 A, 18, 32 und 36, die eine geringere Frontbreite als 40 m aufweisen. Durch diese Regelung wird eine Zersiedelung der Insel verhindert und eine unerwünschte Verdichtung durch übermäßige Verkleinerung der Grundstücke weitgehend ausgeschlossen. Die Ausnahmen für die zuvor genannten Grundstücke sind geboten, um die Bebaubarkeit entsprechend dem Ist-Zustand zu erhalten.

Die für das Maß der baulichen Nutzung anrechenbaren Grundstücksflächen waren in § 4 der ehemaligen Ortssatzung beschränkt. Es kamen nur die Flächen innerhalb einer 50 m-Linie, gerechnet von der Baufluchtlinie, in Anrechnung. Da nach dem Bebauungsplan in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung nun die gesamten Grundstücksflächen zur Berechnung der Geschößflächenzahl und der Grundflächenzahl herangezogen werden, bewirkt bei den betroffenen wasserseitigen Grundstücken die Änderung der bisher nach dem Baunutzungsplan geltenden Geschößflächenzahl 0,2 in Geschößflächenzahl 0,1 keinen unzumutbaren Eingriff in das Privateigentum. Es wird lediglich das bisher ungefähr zulässige Maß der Nutzung dem heutigen Recht angepaßt.

Die von der Inselstraße umschlossenen Grundstücke und die Grundstücke Inselstraße 4/8 sind wegen ihrer im Verhältnis zu den wasserseitigen Grundstücken geringeren Größen im Nutzungsmaß zu differenzieren, um eine Angleichung der Baustruktur zwischen den drei Bereichen herzustellen. Diese Bereiche entsprechen, auch in ihrem landschaftlichen Bezug, eher einem zusammenhängenden Wohngebiet. Dem wird durch ein höheres Nutzungsmaß als bisher mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,3 Rechnung getragen.

- e) Zur Sicherung der für die Havellandschaft bedeutsamen Uferlinie der Insel Schwanenwerder wurde durch Planergänzungsbestimmung eine Bindung für Bepflanzung entlang der Uferlinie in einer Breite von in der Regel 30 m festgesetzt. Durch eine entsprechende Planergänzungsbestimmung war zu bestimmen, daß hier der Eindruck eines geschlossenen Ufergrüns entsteht (bzw. erhalten bleibt). Diese Bepflanzungsbindung schließt eine Freiraumnutzung des Uferstreifens nicht aus.

Zum Schutz erhaltenswerter Bäume gemäß der Baumschutzverordnung werden auf den wasserseitigen Baugrundstücken, die - wie erwähnt - einen waldartig geprägten Baumbestand aufweisen, die bebaubaren Flächen durch Baugrenzen eng begrenzt. Auf den eingegrenzten überbaubaren Grundstücksflächen die, sofern sie nicht dem Gebäudebestand entsprechen, auf Flächen liegen, die nach Prüfung durch das Gartenbauamt und das Vermessungsamt keinen schützenswerten Baumbestand aufweisen, verbleiben weite zusammenhängende nicht bebaubare Flächen, innerhalb derer die Baumschutzverordnung ohne Konkurrenz zur Baufreiheit greift. Auf diese Weise ist eine Sicherung des Baumbestandes, der den landschaftlichen Charakter der Insel entscheidend prägt, gewährleistet.

Für die Flächen mit intensiver über eine Wohnnutzung hinausgehender Nutzung ist der gesamte schützenswerte Baumbestand im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen worden, da hier mit einem stärkeren Gefährdungspotential durch die künftigen Nutzungen der Grundstücke zu rechnen ist. Die Darstellung soll die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben erleichtern.

Für den Teil des Sondergebietes - Kinder- und Jugenderholungseinrichtungen - der für bauliche Anlagen entsprechend dem Nutzungskonzept vorgesehen ist, wurde ein Baumbewertungsgutachten erstellt. Dieses führte zum einen zur Festlegung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung an den seitlichen Nachbargrenzen und im vorderen Grundstücksteil an der Inselstraße. Die Flächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern und zum Teil dicht zu bepflanzen; außerdem ist eine andere Nutzung dieser Flächen, insbesondere das Aufstellen von Zelten, und die Veränderung der Bodenoberfläche, nicht zulässig. Lediglich notwendige Rettungswege bleiben hiervon unberührt.

Mit diesen Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung waren einerseits Vorkehrungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24, 2. Satzteil, zu treffen, die - wie dargelegt - dem Immissionsschutz des benachbarten allgemeinen Wohngebietes dienen. Diese mit der Planergänzungsbestimmung 3 zu treffende Regelung war zu überlagern mit Regelungen für Maßnahmen zum

Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entsprechend dem § 8 Abs. 1 Nr. 4 des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchGBln) vom 30. Januar 1979, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juni 1987 in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Bundesbaugesetz.

So wird zugleich das Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern verlangt und im Interesse des Schutzes des Bestandes der gesamten Vegetation eine Nutzung dieser Flächen, insbesondere das Aufstellen von Zelten und die Veränderung der Bodenoberfläche, für unzulässig erklärt.

- f) Anstelle der förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien sind im Bebauungsplan Straßenbegrenzungslinien in einem Abstand von 10,0 bis 10,5 m festgesetzt worden. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung im Bebauungsplan.

Der südöstliche Bereich der Insel Schwanenwerder liegt in der weiteren Wasserschutzzone III für das Wasserwerk Beelitzhof. Eine neue Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Beelitzhof mit grundstücksbezogenen Geltungsbereichsgrenzen vom 13. November 1987 ist am 3. Dezember 1987 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin (Seite 2661) veröffentlicht worden. Unter anderem ist das Aufstellen und Betreiben von Zelten nach dieser Verordnung auch innerhalb der Wasserschutzzone III unzulässig. Von der zuständigen Behörde sind aber Befreiungen von dieser Verordnung in Aussicht gestellt worden, so daß die Festsetzungen im Bebauungsplan damit vereinbar sein werden.

Im Flächennutzungsplan von Berlin (ABl. 1988 S. 917) sind für die Insel Wohnbaufläche Typ 3, mit einer GFZ bis 0,3 mit landschaftlicher Prägung und im Südteil Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil sowie ein Standort für Sicherheit und Ordnung dargestellt. Der Zweck des Flächennutzungsplanes, die Fläche für den Gemeinbedarf für öffentliche Einrichtungen vorzuhalten, bleibt mit den Bebauungsplanfestsetzungen gewahrt, da daß im Bebauungsplan ausgewiesene Sondergebiet ausschließlich für Kinder- und Jugenderholungseinrichtungen vorgesehen

ist. Die Festsetzung Sondergebiet ist wegen der Größe des Bereiches des der Erholung dienenden Gebietes unter Berücksichtigung der Vorschriften des § 10 der Baunutzungsverordnung und auch wegen der Notwendigkeit, die in diesem Gebiet zulässige Nutzungen durch Planergänzungen näher zu konkretisieren, gewählt worden. Der Umfang baulicher Nutzung ist zudem zu Gunsten der Erhaltung der Vegetation gering. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs.2 des BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Dies gilt auch für die sehr kleinen Grünflächen - Uferschutzstreifen - im Brückenbereich, die aufgrund ihrer geringen Größe im Flächennutzungsplan nicht darstellbar waren.

Der Baunutzungsplan von Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (Amtsblatt 1961, Seite 742) in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin von 1958 weist die gesamte Insel als reines Wohngebiet, Baustufe II/1, GFZ 0,2 aus. Diese Ausweisungen sind nunmehr außer Kraft getreten.

Zudem galt bisher für die Insel die "Satzung für die Baugestaltung der Insel Schwanenwerder" vom 25. Juni 1937, die zusätzliche Ordnungs- und Gestaltungsregelungen traf. Diese Ortssatzung ist aber mit dem Dritten Rechtsbereinigungsgesetz (Gesetz- und Verordnungsblatt 1976, Seite 2452) teilweise schon aufgehoben worden. Die übrigen städtebaulichen Vorschriften der Inselfassung wurden durch den Bebauungsplan X-149 ersetzt.

## II. Verfahren

Das Bezirksamt Zehlendorf von Berlin faßte am 8. März 1983 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 1987 (GVBl. S. 1470). Der Beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin 1983 S. 485 bekanntgemacht.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes fand in der Zeit vom 25. Juli bis 26. August 1983 statt.

Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

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

Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 21. März bis einschließlich 26. April 1988 öffentlich ausgelegen, nachdem die Auslegung fristgerecht im Amtsblatt für Berlin vom 11. März 1988 S. 434 bekanntgemacht worden ist.

Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden vorgebracht von sechs Bürgern, den Abteilungen Jugend und Sport der Bezirksämter Schöneberg, Neukölln, Steglitz und Tempelhof, dem Senator für Jugend und Sport sowie dem Arbeitskreis Neue Erziehung e. V. - Initiativgruppe Schwanenwerder -.

Da die Bedenken und Anregungen überwiegend die Nutzung für Kinder- und Jugenderholungseinrichtungen betreffen, werden sie hier zusammen behandelt:

1. Forderung eines zweiten Sondergebietes im Norden der Insel (unter Umständen unter Einbeziehung eines Tauschgrundstücks für Inselstraße 19/21).
2. Bedenken gegen das geplante Konzept für das Sondergebiet im Süden der Insel (Konzentration von Kindern).
3. Anregung zur Sicherung aller berlineigenen Grundstücke auf der Insel für öffentliche Nutzungen.

4. Forderung, die gesamte Insel als Sondergebiet festzusetzen.
5. Bedenken gegen die vorgesehenen Nutzungseinschränkungen im Sondergebiet - Kinder- und Jugenderholungseinrichtungen -.
6. Bedenken gegen die Reduzierung der zulässigen Zeltplatzgrundfläche auf 1600 m<sup>2</sup>.
7. Bedenken wegen der Nichtberücksichtigung des pädagogischen Konzeptes vom Bezirksamt Steglitz.
8. Bedenken gegen die gemeinsame Erschließungsanlage im Sondergebiet.
9. Bedenken wegen zu geringer Beteiligungsmöglichkeit der betroffenen Bezirksverwaltungen im Bebauungsplanverfahren.
10. Anregung auch für die von der Inselstraße umschlossenen Grundstücke durch Baugrenzen umschlossene überbaubare Grundstücksflächen festzusetzen.
11. Anregung der Sicherung einer "Begegnungsstätte für Führungskräfte" auf den Grundstücken Inselstraße 12/20.

Nach Abwägung der vorliegenden Bedenken und Anregungen gegen die beabsichtigten Ziele der Planung konnte nach Wertung und Wichtung öffentlicher und privater Belange den Einsprüchen aus folgenden Gründen nicht gefolgt werden:

Zu 1.:

Die vor Jahren erfolgte und vom Bezirksamt Zehlendorf im guten Glauben an die Rechtmäßigkeit durch Bau- und Nutzungsgenehmigungen geförderte Öffnung der landeseigenen Grundstücke für die Kinder- und Jugenderholung ist nach Klagen von Bewohnern der Insel vom Verwaltungsgericht für rechtswidrig erklärt worden. Dieser Entscheidung mußten sich

die Jugendbehörden beugen. In beiderseitigem Einverständnis wurde ein Vergleich geschlossen, mit dem der Umfang der Jugenderholungsmaßnahmen auf ein für die Klägerseite erträgliches Maß reduziert wurde.

Den in dem Vergleich enthaltenen Auftrag, den für die Insel geltenden Bebauungsplan und die seinerzeit noch fortgeltenden städtebaulichen Inhalte der Inselfassung vom 25. Juni 1937 zu ändern, hat das Bezirksamt angenommen und den Bebauungsplan X-149 aufgestellt. Damit wird die Nutzungsart für den überwiegenden Teil der bisher im reinen Wohngebiet gelegenen Inselgrundstücke der tatsächlichen Situation angepaßt und in allgemeines Wohngebiet umgewandelt, so daß nunmehr außer den bisher ausschließlich zulässigen Wohngebäuden u.a. auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke planungsrechtlich allgemein zulässig sind. Bei dem Umfang der Erholungsnutzung und bei der Größe der hierfür zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche und des benachbarten allgemeinen Wohngebietes sind die Tempelhofer Grundstücke Inselstraße 19/21 und 20/22 durchaus geeignet, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt zu werden, ohne daß die bisherige Nutzung für Familien-, Kinder- und Jugenderholung damit gefährdet wäre; auf die Ausführungen unter I b) wird verwiesen.

Es war nicht das planerische Ziel, durch den Bebauungsplan für den Tempelhofer Standort zusätzliche Nutzungskapazitäten für die Jugenderholung zu schaffen. Es war vielmehr von Anfang an eindeutig, daß insbesondere der in dem gerichtlichen Vergleich von 1982 festgelegte Umfang der Kinder- und Jugenderholungsmaßnahmen hier die Basis für die städtebaulichen Überlegungen bilden sollte.

Die Behauptung, die Programme der Tempelhofer Jugendbehörde würden mit den beabsichtigten vorgeschlagenen Festsetzungen kollidieren, kann nur dann zutreffen, wenn diese Programme den durch den gerichtlichen Vergleich von 1982 gesetzten Rahmen sprengen.

Die vom Senator für Jugend und Sport angeregte Erweiterung des vom Bezirk Tempelhof genutzten Grundstücks Inselstraße 20/22 durch Inselstraße 18 im Tausch gegen das Grundstück Inselstraße 19/21 im Innenbereich

der Insel wird durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nicht ausgeschlossen. Im übrigen berücksichtigt die Planergänzungsbestimmung 4 bereits diese Zielsetzung.

Zu 2.:

Es ist eines der wichtigsten mit dem Bebauungsplan verfolgten bauleitplanerischen Ziele, die auf Schwanenwerder beklagten Störungen zu verringern und damit das Miteinander von Wohnnutzung und Kinder- und Jugendernholung erträglich zu gestalten. Die weite Streuung der bezirklichen Einrichtungen auf mehrere Bereiche der Insel führte zwangsläufig zu Konflikten mit vielen Anwohnern. Bei Abwägung der unterschiedlichen Belange führt die Konzentrierung der Erholungseinrichtungen auf den Südteil der Insel in Verbindung mit aktivem Immissionsschutz (z. B. Abschirmstreifen mit Bepflanzungsbindungen) sowie die damit erzielte Verkehrsberuhigung der Inselstraße - die Busse und Lieferfahrzeuge müssen nicht mehr die gesamte Schleife durchfahren - zu einer für alle Beteiligten akzeptablen Befriedung der Situation. Sie kann zugunsten von Einzelinteressen der betroffenen Jugendverwaltungen nicht aufgegeben werden.

Die Durchführung der eigentlichen Erholungsmaßnahmen kann durch den Bebauungsplan im Rahmen der Festsetzungen nicht geregelt werden; das ist eine Angelegenheit der betreffenden Bezirksverwaltungen und von diesen - soweit erforderlich - gemeinsam zu lösen. Mit der Zusammenführung der Erholungsnutzungen von nur drei der vier auf der Insel Schwanenwerder Kinder- und Jugendernholung betreibenden Bezirken hält sich die Größe des Sondergebietes in vertretbaren Grenzen.

Zu 3.:

Im Zusammenhang mit dieser Anregung wurde die Vermutung geäußert, daß die reizvollen und exklusiven Grundstücke auf Schwanenwerder für private Zwecke vorgehalten und für privilegierte Nutzer bereitgestellt werden sollen; dies trifft nicht zu. Der Grundstücksverkehr unterliegt in

der freien Marktwirtschaft dem Gesetz von Angebot und Nachfrage. Die Behörden dürfen in den Grundstücksverkehr nur eingreifen, wenn besondere im Gesetz ausdrücklich vorgesehene Kriterien dies zulassen oder erfordern.

Der Verkauf oder die Überlassung von landeseigenen Grundstücken an Private ist in Berlin durch die Grundstücksordnung von 1980 geregelt. Hierin sind keine Vorschriften enthalten, die die Vergabe von berlineigen Grundstücken an privilegierte Nutzer vorsehen.

Eine spezielle planungsrechtliche Sicherung der überwiegend berlineigen Grundstücke für öffentliche Nutzungen ist nicht beabsichtigt. Das in der langen Geltungsdauer der Inselsatzung von 1937 entstandene städtebauliche Erscheinungsbild sollte grundsätzlich gewahrt bleiben und die Nutzung für den überwiegenden Teil der Grundstücke sollte nicht wesentlich verändert werden. Es war jedoch zu erkennen, daß viele der größeren Grundstücke nicht mehr als Einfamilienhausgrundstücke geeignet sind oder nicht mehr als solche genutzt werden sollen. Da die Teilung dieser Grundstücke in für Einfamilienhäuser besser geeignete kleine Flächen und eine sich daraus ergebende Zersiedlung der Insel aus städtebaulichen Gründen unerwünscht ist, wurden als einzige Nutzungserweiterung gegenüber den Nutzungsmöglichkeiten des bisher geltenden reinen Wohngebietes nach § 7 Nr. 7 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 die im § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung beschriebenen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zur Festsetzung gebracht. Damit ist bei Bedarf eine öffentliche Nutzung im Rahmen des § 15 der Baunutzungsverordnung durchaus zulässig.

#### Zu 4.:

Die Forderung, die gesamte Insel zum Sondergebiet zu erklären, ist unrealistisch, auch die damit verbundene Feststellung, die Wohnnutzung hätte sich unterzuordnen, berücksichtigt nicht die tatsächlichen Verhältnisse sowie die nach dem Baugesetzbuch vorzunehmende gerechte Interessenabwägung zwischen den öffentlichen und privaten Belangen.

Daß im vorliegenden Fall auch private Rechte Anderer Gewicht haben und bei der Abwägung berücksichtigt werden müssen, ist nicht in Frage zu stellen.

Nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes - jetzt Baugesetzbuch - war es auch unter Berücksichtigung der nach wie vor weitgeltenden Grunddienstbarkeiten nicht möglich, die für Schwanenwerder bisher geltende Nutzung nach dem Baunutzungsplan völlig zu ändern. Die Wohnnutzung auf der Insel ist gegenüber der Jugenderholung tatsächlich und rechtlich nicht untergeordnet. Außerdem hätte eine Änderung des Planungsrechts in dieser Tragweite Entschädigungsforderungen auslösen können, die vom Land Berlin nicht getragen werden könnten.

#### Zu 5.:

Wie schon zu 2. ausgeführt, gehört es zu den wichtigsten Planungszielen des Bebauungsplanes, neben der Sicherung für Flächen für Kinder- und Jugenderholung die auf Schwanenwerder beklagten Störungen zu verringern und das Miteinander der Kinder- und Jugenderholung und der Wohnnutzung erträglich zu gestalten.

Die beklagten Nutzungseinschränkungen (z.B. breiter Abschirmstreifen und relativ kleine Bauflächen) sind, wie unter I. Veranlassung und Erforderlichkeit des Planes beschrieben, notwendig, um die erwünschten Erholungsmaßnahmen unter Berücksichtigung von Natur und Landschaft und der für den Immissionsschutz notwendigen Maßnahmen überhaupt sichern zu können.

Eine Lösung organisatorischer Probleme war in Bebauungsplanfestsetzungen nicht möglich, zumal planungsrechtliche Einzelheiten für ein Sondergebiet und nicht für einzelne Grundstücke zu treffen waren. Die für das Sondergebiet entwickelten Festsetzungen einschließlich der Begrenzung der Zeltplatzflächen bieten die Gewähr für die Unterbringung und Betreuung von 570 Kindern und Jugendlichen sowie für den notwendigen Schutz und die primär aus Immissionsschutzgründen notwendige Ergänzung

der vorhandenen Vegetation, wobei die Festsetzungen der Abgrenzung der Abschirmstreifen und deren Nutzung sowie die für die Gebäude getroffenen Festlegungen hinsichtlich Lage, Vollgeschoßzahl, Gestaltung und einzuhaltender Dämmwerte für Wände und Fenster keineswegs überzogen sind. Diese planungsrechtlichen Regelungen sind das Ergebnis der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander und berücksichtigen notwendigerweise auch die landschaftlichen und ökologischen Gegebenheiten auf den Grundstücken. Mit einer Reduzierung der auf den genannten einschlägigen Gutachten basierenden Nutzungsbeschränkungen würde in unzulässiger Weise in den Umweltschutz und in die Rechte der Anwohner eingegriffen werden.

Zu 6.:

Die ursprünglich veranschlagten 2000 m<sup>2</sup> Zeltplatzgrundfläche mußten auf 1 600 m<sup>2</sup> reduziert werden, da sonst im Sondergebiet nach den Ermittlungen des Bezirksamtes Zehlendorf mehr als die von den betroffenen Grundstückseigentümern akzeptierten 570 Kinder unterzuringen wären. Das würde neue Konflikte schaffen und nicht zu der vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Problembewältigung führen.

Keiner der Inselbewohner hat Bedenken, die unberücksichtigt geblieben sind, zu dem Bebauungsplanentwurf geäußert. Von daher sind an dieser Stelle auch keine Einwände gegen den Bebauungsplan oder einzelne Festsetzungen zu erwarten.

Zu 7.:

Es waren gerade Art und Weise, in der die Jugenderholungsmaßnahmen früher durchgeführt wurden und das damalige pädagogische Konzept, die zu den Klagen der Inselbewohner vor dem Verwaltungsgericht geführt haben und bei der Bauleitplanung beachtet werden mußten, um weitere Nutzungskonflikte auf der Insel auszuschließen. Die geplante Bebaubarkeit der Grundstücke wurde vor allem von den Ergebnissen des Lärmschutz- und Baumschutzgutachtens bestimmt.

Es konnte, wie bereits ausgeführt, nicht erwartet werden, daß der für Schwanenwerder bisher geltende Bebauungsplan und die städtebaulichen Vorgaben der Inselsetzung mit dem Bebauungsplan X-149 völlig verändert werden. Außerdem ist es durchaus möglich, daß Kinder- und Jugenderholungsmaßnahmen langfristig vom Bezirk Steglitz sowie von den anderen beiden Bezirken in den im Landhausstil zu errichtenden Gebäuden durchgeführt werden können.

Im übrigen setzt der Bebauungsplan lediglich die Lage, die Gestaltung, die zulässige Größenordnung, die Vollgeschoßzahl und Immissionsvorkehrungen für neu zu errichtende Gebäude fest. Die Kinder- und Jugenderholung kann mithin weiter - wenn auch in einer durch Lärm- und Vegetationsschutz reduzierten Fläche - mit Zelten durchgeführt werden. Allerdings schließt der Bebauungsplan die Errichtung von festen Blockhäusern außerhalb der überbauren Flächen des Sondergebietes aus.

Zu 8.:

Um die von Inselbewohnern beanstandete Belastung der Inselstraße durch Busse und Lieferverkehr zu verringern, wurde im Sondergebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen Vegetation eine gemeinsame innere Erschließung entwickelt, die einerseits wenig Grundstücksflächen beansprucht, andererseits aber die Gewähr für eine möglichst störungsfreie Abwicklung des Anfahr-, Warte- und Abfahrverkehrs bietet. Gleichzeitig können in diesem Bereich auch notwendige Pkw-Stellplätze nachgewiesen werden.

Wie diese Erschließungsanlage gestaltet und der Verkehr im einzelnen organisiert wird, kann nicht durch den Bebauungsplan geregelt werden, sondern ist Aufgabe der Bezirksverwaltungen, die die Erholungsmaßnahmen durchführen. Ein Verzicht auf diese gemeinsame Erschließungsanlage ist aus Gründen des Immissionsschutzes nicht möglich.

Zu 9.:

Die betroffenen Bezirksverwaltungen wurden frühzeitig in die Planung mit einbezogen; sie hatten die Möglichkeit, Nutzungskonzepte im Rahmen der gerichtlichen Vorgaben und der Lärm- und Baumschutzgutachten zu erstellen. In mehreren gemeinsamen Veranstaltungen und Ortsterminen sowie bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde die Entwicklung der künftigen Planung erörtert; der Vorwurf zu geringer Beteiligungsmöglichkeit ist daher nicht gerechtfertigt.

Zu 10.:

Die von der Inselstraße umschlossenen Grundstücke sind nicht so stark von der vorhandenen Vegetation geprägt wie die wasserseitigen Grundstücke, so daß hier eine flächenmäßige Bebaubarkeit bei offener Bauweise, einer GFZ von 0,3 und einer GRZ von 0,2 die Sicherung des Gebietscharakters ausreichend gewährleistet.

Zu 11.:

Die angeregte Nutzung für die Grundstücke Inselstraße 12/20 kann im Bebauungsplan keine Berücksichtigung durch spezielle Festsetzungen finden. Künftige Nutzungen müssen im Rahmen der Festsetzungen zulässig sein.

Zu den vorgebrachten Bedenken und Anregungen wird im übrigen auf die Ausführungen unter I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit verwiesen.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Zehlendorf hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 15. Juni 1988 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

### III. Inhalt des Planes

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

1. Die Grundstücke Inselstraße 7 und 38/42 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung - Kinder- und Jugenderholungseinrichtungen - mit einer Geschößflächenzahl von 0,1 und mit den vorhandenen Baumbestand weitgehend berücksichtigenden durch Baugrenzen bzw. Baulinien umschlossenen überbaubare Grundstücksflächen mit drei Vollgeschossen als Höchstgrenze (Baukörperausweisung).
2. Das Grundstück Inselstraße 8 bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Wasserschutzpolizei - mit der Grundflächenzahl 0,2, der Geschößflächenzahl 0,3 und zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze.
3. Die übrigen Baugrundstücke im Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet, und zwar
  - a) mit einer Geschößflächenzahl von 0,1 für die wasserseitigen Grundstücke - ausgenommen die Grundstücke Inselstraße 1 - 2 A und 4/6 A - und mit weitgehend den überbauten Grundstücksflächen und dem erhaltenswerten Bewuchs Rechnung tragenden, durch Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Grundstücksflächen (etwa im Rahmen einer Grundflächenzahl 0,1) mit überwiegend drei, in zwei Fällen mit einem und drei bzw. mit zwei und drei Vollgeschossen als Höchstgrenze (Baukörper- und erweiterte Baukörperausweisung) wodurch zugleich große, dem Orts- und dem Landschaftsbild der Insel gerecht werdende nicht überbaubare Grundstücksflächen gesichert werden;
  - b) mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschößflächenzahl von 0,3 für die von der Inselstraße umschlossenen Grundstücke und für die Grundstücke Inselstraße 4/6 (flächenmäßige Ausweisung),

wobei bei offener Bauweise für die zuletzt genannten Grundstücke zwei Vollgeschosse, im übrigen aber drei Vollgeschosse als Höchstgrenze vorgeschrieben sind;

- c) mit den vorhandenen Wohnhäusern angepaßten durch Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Grundstücksflächen mit einem bzw. zwei zulässigen Vollgeschossen als Höchstgrenze für die Grundstücke Inselstraße 1, 2 und 2 A.

(Soweit vorhandene bauliche Anlagen nicht in überbaubare Grundstücksflächen einbezogen worden sind, erfolgte die in Verfolg der hier gegenüber Einzelinteressen vorrangigen bereits dargelegten städtebaulichen Zielsetzungen. Die Gebäude genießen aber, soweit sie bauordnungsrechtlich genehmigt worden sind, Bestandsschutz).

4. Für alle Grundstücke mit drei Vollgeschossen als Höchstgrenze gilt, daß das dritte Vollgeschoß nur oberhalb der Traufkante im Dach zulässig ist.

5. Die Inselstraße als Straßenverkehrsfläche.

In den Planergänzungsbestimmungen werden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

- a) Im allgemeinen Wohngebiet sind nur die im § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977, zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Dezember 1986, genannten Nutzungen zulässig.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977, zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Dezember 1986, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- b) Das Sondergebiet dient der Kinder- und Jugenderholung. Zulässig sind Gebäude, die der Kinder- und Jugenderholung dienen und das Aufstellen von Zelten bis zu einer Grundfläche von insgesamt 1600 m<sup>2</sup>.
- c) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung (Flächen A, B, C, D, E, F und G) im Sondergebiet - Kinder- und Jugenderholungseinrichtungen - sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Zum Schutz des Bestandes der gesamten Vegetation ist eine Nutzung dieser Flächen, insbesondere das Aufstellen von Zelten und die Veränderung der Bodenoberfläche, nicht zulässig.  
Dies gilt nicht für notwendige Rettungswege.

Die Flächen A, B, C und D sind dicht hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und zu unterhalten.

- d) Im allgemeinen Wohngebiet auf den Grundstücken Inselstraße 18, 20 und 22 sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen in Form von zeltartigen Häuschen aus Holz, die der Durchführung von Kinder- und Jugenderholungsmaßnahmen dienen, bis zu einer Grundfläche von insgesamt 500 m<sup>2</sup> zulässig, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen.
- e) Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser bis zu 30 m Länge zulässig.
- f) Gestaltung im gesamten Geltungsbereich:

Die Dachneigung muß 30° bis 50° betragen. Bei Mansarddachformen ist eine Unterschreitung der Mindestdachneigung für Teilflächen des Daches bis zu 12° zulässig.

Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind innerhalb der von der Inselstraße umschlossenen Baugrundstücke unzulässig. Auf den Baugrundstücken außerhalb des von der Inselstraße umschlossenen Bereiches dürfen Dacheinschnitte und Dachflächenfenster von der Straße aus nicht sichtbar sein.

Die Aufteilung der Fenster ist in stehendem Format auszubilden.

An der Straße sind Einfriedungen zu errichten. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,8 m nicht überschreiten. Sie sind durchsehbar auszugestalten und mit gemauertem, natursteinverkleidetem oder verputztem Sockel von bis zu 0,5 m Höhe auszubilden.

Einfriedungen aus gekreuzten Holzlatten (Jägerzäune), Maschendrahtzäune und Verkleidungen aus Schilfmatten oder Kunststoffflächen sind unzulässig.

Ausnahmen von den Gestaltungsregelungen können zugelassen werden, wenn dadurch das Ort- und Landschaftsbild nicht nachteilig beeinflusst wird. Mit dieser Regelung sollen abweichende qualitätsvolle, architektonische Gestaltungen, die sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen, nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

- g) Das dritte Vollgeschoß ist nur oberhalb der Traufkante im Dach zulässig.
- h) Auf den Baugrundstücken außerhalb des von der Inselstraße umschlossenen Bereiches sind bauliche Anlagen nur zulässig, wenn die Grundstücke an der Inselstraße mindestens 40 m breit sind. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke Inselstraße 4/6 A, 18, 32 und 36.
- i) Die Bebauungstiefe im allgemeinen Wohngebiet der von der Inselstraße umschlossenen Baugrundstücke beträgt 30 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze an.

- j) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzung entlang der Uferlinie sind in der Weise mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, daß der Eindruck eines ununterbrochenen Ufergrüns entsteht.
- k) Die Fläche H im Sondergebiet - Kinder- und Jugenderholungseinrichtungen - ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Nutzer der Grundstücke Inselstraße 7, 38 - 42 und deren Besucher zu belasten.
- l) Im Sondergebiet - Kinder- und Jugenderholungseinrichtungen - ist auf dem Grundstück Inselstraße 42 die Fläche J mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Nutzers des Grundstücks Inselstraße 7 und dessen Besucher zu belasten.
- m) Zum Schutz des allgemeinen Wohngebietes vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes infolge Lärms aus den Kinder- und Jugenderholungseinrichtungen sind Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 im Bereich des Sondergebietes - Kinder- und Jugenderholungseinrichtungen - durch Errichten von Außenwänden mit einem Schalldämmwert von mindestens 40 dB und den Einbau von Fenstern mit einem Schalldämmwert von mindestens 35 dB innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Baulinien zu treffen.

Zur Begründung der Festsetzungen durch die Planergänzungsbestimmungen wird auf I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeiten verwiesen.

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

Im Bereich der Grundstücke Inselstraße 7 und 38/42 wurden zur Befriedung der Verkehrssituation der Inselstraße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sowie ein Ein- und Ausfahrt im Bereich der Grundstücke Inselstraße 38/42 festgesetzt.

Die Insel Schwanenwerder liegt zum Teil in dem neu festgelegten Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung für die Berliner Wasserwerke - Werk Beelitzhof. Die Grenzen der engeren und der weiteren Wasserschutzzonen wurden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Die Darstellung der geschützten Bäume beschränkt sich auf die Grundstücke, bei denen die Kenntnis des Baumbestandes zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich war.

Auf eine Baumdarstellung im Böschungsbereich der Grundstücke wurde bis auf wenige Ausnahmen verzichtet.

#### B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/ GVBl. 1987 S. 201) in Verbindung mit dem Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617/GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265/GVBl. S. 446), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO - ) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763, GVBl. S. 2083), geändert durch Verordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2665/GVBl. 1987 S. 497);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) in Verbindung mit dem Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1984 (GVBl. S. 1730).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Bei der Durchführung der Planung werden haushaltsmäßige Auswirkungen durch den Ankauf einiger Grundstücke im Sondergebiet - Kinder- und Jugendholungseinrichtungen - zu erwarten sein. Durch die Aufgabe bisher für Zwecke der Kinder- und Jugendholung genutzter, im Eigentum Berlins stehender Grundstücke, die möglicherweise einer privaten Nutzung zugeführt werden sollen, sind ebenfalls haushaltsmäßige Auswirkungen zu erwarten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen Ansprüche auf privatrechtlicher Ebene aus den Grunddienstbarkeiten nicht erwarten.

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 15. Oktober 1988

Der Senat von Berlin

D i e p g e n

.....  
Reg. Bürgermeister

W i t t w e r

.....  
Senator für Bau- und Wohnungswesen