

24

Der Senat von Berlin
BauWohn-II E-26-6142/X-159
Fernruf: bei Durchwahl 867-47 53
intern (95) 47 53

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-159
im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, daß die Senatsverwaltung 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-159
im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee

Vom 17. September 1991

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. September 1990 in Verbindung mit Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages (BGBl. II S. 885/1122), 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-159 vom 6. November 1989, mit Deckblatt vom 15. August 1990, für die Grundstücke Am Rohrgarten 89, Barkenhof 6/40 und Quastheide 1 (teilweise) sowie für die Straßen Barkenhof und Quastheide im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee, wird festgesetzt.

Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-145 im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee, vom 20. September 1985 (GVBl. S. 2194) und den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-146 im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee, vom 20. September 1985 (GVBl. S. 2194) festgesetzten Bebauungsplan.

§ 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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die im Bebauungsplan X-146 festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf - Senioreneinrichtung -, eine Teilfläche der im Bebauungsplan X-145 festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf - Kinderheim - und angrenzende Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung innerhalb der sogenannten "Gartenstadt Düppel".

Die Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergab sich aus der Absicht der seinerzeit für Senioreneinrichtungen zuständigen Verwaltung des Senators für Gesundheit und Soziales, in diesem Bereich die ehemals beabsichtigten Wohneinheiten im Seniorenwohnhaus auf ca. 44 Wohneinheiten zuzüglich der Gemeinschaftsräume zu

reduzieren und gleichzeitig auf Seniorenheimplätze vollständig zu verzichten. Grund dafür war die Einschätzung, eine höhere Verdichtung von Senioreneinrichtungen sei in diesem Bereich weder zweckmäßig noch vertretbar, da aufgrund des abgewandelten städtebaulichen Konzeptes innerhalb der "Gartenstadt Düppel" nunmehr in einem sehr großen Umfang Eigenheime errichtet worden seien, deren Nutzer überwiegend jüngere berufstätige Menschen seien. Da die Randlage des vorgesehenen Seniorenwohnhauses für die künftigen Nutzer die Eigenversorgung mit Grundnahrungsmitteln erschwert, sei eine Ghettoisierung der älteren Bewohner nicht auszuschließen.

Durch die Reduzierung der Senioreneinrichtung verringerte sich entsprechend der Bedarf an hierfür erforderlicher Grundstücksfläche. Für die nicht mehr benötigte Fläche war die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, diese entsprechend des städtebaulichen Konzeptes der "Gartenstadt Düppel" mit zwei Reihenhauszeilen mit insgesamt 18 Reihenhäusern zu bebauen.

Hierbei mußte berücksichtigt werden, daß Bauweise, Abstandflächen und Maßstab der Bebauung mit dem Planungskonzept dieser Siedlung in Einklang bleiben.

Hieraus ergab sich eine Bebauung, die im Vergleich zur baulichen Struktur der angrenzenden Wohnbebauung bewußt wenig variiert und überwiegend zweigeschossig ist.

Um das städtebauliche und gestalterische Konzept der "Gartenstadt Düppel" planungsrechtlich umzusetzen, sind entsprechende Gestaltungsregelungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Wohnfolgeeinrichtungen für die künftigen Bewohner im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurden bereits im Zuge der Erstellung der "Gartenstadt Düppel" errichtet. So wurde in fußläufiger Entfernung Parkanlagen mit Spiel- und Tummelplätzen, eine Sportanlage und ein Ladenzentrum errichtet, die in den Bebauungsplänen X-145 und X-146 planungsrechtlich gesichert sind. Darüber hinaus ist im Bebauungsplan X-145 eine Fläche für ein Hallenbad festgesetzt, welches bisher jedoch noch nicht errichtet worden ist.

Die "Gartenstadt Düppel" ist durch die Potsdamer Chaussee an das überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen. Die innere Erschließung der Siedlung erfolgt durch verkehrsberuhigte Wohnstraßen. Zur Erschließung des nunmehr geplanten allgemeinen Wohngebietes ist es erforderlich, die im Bebauungsplan X-146 zum Teil als Fußgängerbereich ausgewiesene Straße "Quastheide" als Straßenverkehrsfläche festzusetzen. Im Hinblick auf die in der Umgebung bereits erfolgte flächendeckende Verkehrsberuhigung und aufgrund der in diesem Bereich bestehenden Vegetation war für diese Stichstraße mit geringer Erschließungsfunktion nur eine geringe Breite vorzusehen. Für die planungsrechtliche Sicherung der erforderlichen Wendekurve der Stichstraße war es notwendig, eine Teilfläche der im Bebauungsplan X-145 festgesetzten Gemeinbedarfsfläche - Kinderheim - in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufzunehmen.

Die Erschließung der "Gartenstadt Düppel" durch den ÖPNV erfolgt zur Zeit nur durch eine Buslinie auf der Potsdamer Chaussee, die zum S-Bahnhof Wannsee bzw. zum Zentrum Zehlendorf und darüber hinaus bis Lichterfelde Ost (Oberhofer Platz) führt.

Mit der städtebaulichen Zielsetzung, auf dem Grundstück Barkenhof 6/40 die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von 18 Reihenhäusern zu schaffen, wird dem Auftrag des Gesetzgebers, mit der Bauleitplanung u. a. die Eigentumbildung breiter Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen, gefolgt.

Die Eigentümerin der Flächen - Senioreneinrichtung - und des allgemeinen Wohngebietes ist die Gemeinnützige Heimstätten-Aktiengesellschaft (Gehag).

Für den Bau der 18 Reihenhäuser wurde bereits eine Planreife nach § 33 BauGB erteilt; mit der Fertigstellung der Häuser ist noch im Jahre 1991 zu rechnen. Diese Reihenhäuser werden im Rahmen des Programmes für kosten- und flächensparendes Bauen als Eigentumsmaßnahmen öffentlich gefördert.

Das Seniorenwohnhaus mit 44 Seniorenwohnungen einschließlich der Gemeinschaftsräume ist bereits errichtet, die Genehmigung erfolgte noch auf der Grundlage des Bebauungsplanes X-146; die geplanten Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wurden hierbei bereits berücksichtigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Geltungsbereiche der am 20. September 1985 festgesetzten Bebauungspläne X-145 und X-146 (GVBl. 1985 Seite 2194). Sie setzen im Bereich des Bebauungsplanes X-159 Flächen für den Gemeinbedarf, und zwar a) für eine Senioreneinrichtung bei flächenmäßiger Ausweisung mit drei höchstzulässigen Vollgeschossen der Grundflächenzahl 0,4, der Geschößflächenzahl 1,0 und geschlossener Bauweise sowie b) für ein Kinderheim bei flächenmäßiger Ausweisung mit zwei höchstzulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,2, der Geschößflächenzahl 0,4 und offener Bauweise und darüber hinaus Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich bzw. Reit-, Radfahr- und Fußweg) fest.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 (ABl. 1988 Seite 917) - FNP 84 - ist die Fläche im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als Wohnbaufläche Typ 3 (mittlere blockbezogene GFZ bis 0,6) dargestellt.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Zehlendorf von Berlin faßte am 12. Juli 1988 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 4 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs. Der Beschluß des Bezirksamtes Zehlendorf von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs im Amtsblatt für Berlin 1988 S. 1325 bekanntgemacht.

Mit Beschluß des Bezirksamtes Zehlendorf von Berlin vom 12. Juli 1988 ist von einer vorgezogenen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 des Baugesetzbuchs abgesehen worden.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 des Baugesetzbuchs beteiligt.

Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 4. November 1988 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 14. November 1988 bis einschließlich 16. Dezember 1988 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden vorgebracht von den Eigentümern der Grundstücke Barkenhof 1/17 und von dem Eigentümer des Grundstückes Am Rohrgarten 95 in Einzel- bzw. Sammelschreiben und können wie folgt zusammengefaßt werden:

1. Die geplante Festsetzung der überbaubaren Flächen mit bis zu drei höchstzulässigen Vollgeschossen in einem Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche - Senioreneinrichtung - parallel zur Straße Am Rohrgarten stehe im Widerspruch zu den "Bindungen zur baulichen Gestaltung und zur Grünordnung für die Gartenstadt Düppel", die für alle Eigentümer in diesem Gebiet bindend sei. Nur eine zweigeschossige Bebauung würde sich in den Bestand einfügen. Daher sollte keine Änderung des Baukörpers des Lageplanes, der den jeweiligen Erbbaurechtsverträgen als Anlage beigelegt war und für die Fläche für den Gemeinbedarf einen zweigeschossigen Baukörper darstellt, erfolgen. Jegliche Änderung durch den Bebauungsplan X-159 werde abgelehnt.
2. Die Aufgabe der Quastheide als Fußgängerbereich beschränke den Eigentümer des Grundstückes Am Rohrgarten 95 in seinen Eigentumsrechten. Die eingeschränkte Nutzbarkeit der Straße habe die Kaufentscheidung für sein Grundstück maßgeblich beeinflusst.
3. Der Bebauungsplan sollte die Lage der Stellplätze der künftigen Reihenhausbebauung regeln.
4. Der Verzicht auf Seniorenwohnungen aufgrund wirtschaftlicher Überlegungen sei gerade im Hinblick auf den zunehmenden Anteil zu älteren Bürgern bedenklich.

5. Ein Selbsthilfeverein stellte darüber hinaus u. a. folgende Fragen an das Bezirksamt betreffend dem Grundstück Barkenhof 6/40:

- a) Gilt die "Gestaltungssatzung Düppel" auch für die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes?
- b) Wie könnte diese Fläche nach dem geltenden Recht (Bebauungsplan X-146) bebaut werden?
- c) Was wurde von dem Bauträger Gehag beantragt?
- d) Wurden der Gehag im Kaufvertrag für diese Flächen vom Land Berlin Zusagen über das Maß der Nutzung gemacht?

Den vorgebrachten Anregungen und Bedenken konnte aus folgenden Gründen nicht gefolgt werden:

zu 1. Die "Bindungen zur baulichen Gestaltung und zur Grünordnung für die Gartenstadt Düppel", wie sie in den Anlagen zu den jeweiligen Erbbaurechtsverträgen festgeschrieben worden sind, gelten für Bauwerke und Freiflächen in diesem Bereich mit Ausnahme der Freiflächen für die Fläche für den Gemeinbedarf - Senioreneinrichtung -. Diese Gestaltungsbindungen sind jedoch privates Recht zwischen den einzelnen Vertragspartnern und regeln nur das Innenverhältnis der Vertragspartner untereinander; sie gelten unabhängig von den planungsrechtlichen Regelungen. Ein Bebauungsplan hat als Rechtsverordnung mit unbeschränkter Außenwirkung Verbindlichkeit für jeden. Der dem Erbbaurechtsvertrag beigelegte Lageplan kann keine Zusage sein über die planerischen Absichten der Gemeinde, die hierüber im Rahmen des Bauplanungsrechtes sowie der hierzu bestehenden gesetzlichen Vorgaben zu entscheiden hat. So setzte auch der für diesen Bereich bislang geltende Bebauungsplan X-146 drei höchstzulässige Vollgeschosse fest.

Der Bebauungsplan X-159 selbst stellt kein Hindernis für die Einhaltung der Gestaltungsbindungen dar; vielmehr regelt er u. a. in Anlehnung an die Gestaltungsbindungen für das allgemeine Wohngebiet das Fensterformat, die Dachform und -deckung, die Firstrichtung und die Zulässigkeit beziehungsweise die Unzulässigkeit von Einfriedungen.

Mit diesem Bebauungsplan werden die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes X-146 aufgehoben, auf dessen Grundlage für diesen Bereich durchweg eine dreigeschossige Bebauung zulässig wäre.

Für das allgemeine Wohngebiet wird nunmehr eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich Dachgeschoß ohne Drempel festgesetzt, entsprechend den angrenzenden bereits bestehenden Reihenhäusern. Auch auf der Fläche für den Gemeinbedarf - Senioreneinrichtung - wird nur in einem Teilbereich, etwa parallel zur Straße "Am Rohrgarten", eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt.

Eine dreigeschossige Bauweise in der "Gartenstadt Düppel" ist in der gleichen Weise die Regel wie auch die zweigeschossige und keine Abweichung im Einzelfall. Von den in den Bebauungsplänen X-145 und X-146 getroffenen Festsetzungen, daß in Ausnahme von der durchweg geltenden Zweigeschossigkeit auch drei Geschosse zulässig sind, wenn die Geschößflächenzahl nicht überschritten wird, wurde in der gesamten "Gartenstadt Düppel", wie auch in unmittelbarer Nähe dieses Geltungsbereiches, entsprechend der städtebaulichen Konzeption Gebrauch gemacht.

Insgesamt muß somit festgestellt werden, daß die Festsetzung über die Geschößanzahl der Intention der Petenten wesentlich näher kommt, als das zur Zeit geltende Planungsrecht.

zu 2. Die Bedenken des Petenten, offensichtlich gegen den zusätzlichen Pkw-Verkehr auf der bisher teilweise als Fußgängerbereich festgesetzten Quastheide, erscheinen ungerechtfertigt. Das Grundstück des Petenten liegt nicht unmittelbar an der

Quastheide; zwischen Straße und Grundstück sind fünf Garagen, ein überdachter Müllplatz und fünf teilweise überdachte Wageneinstellplätze plaziert. In diesem Bereich dient die Quastheide bereits jetzt als Zufahrt zum Kinderheim "Lindenhof". Ein schnelles und somit lärmintensives Fahren wird auf der Quastheide ohnehin nicht möglich sein, da - wie bereits unter I. -Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit - ausgeführt - eine nur 5 m breite Straßenverkehrsfläche in Ergänzung der bereits durchgeführten flächendeckenden Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der "Gartenstadt Düppel" ausgewiesen wird.

Eine zusätzliche Inanspruchnahme dieser Straße für die Erschließung von 10 Einfamilien-Reihenhäusern wird somit nicht zu einer unzumutbaren Lärm- und Abgasbelästigung führen und ist daher hinnehmbar. Die geschützten Eigentumsrechte an einem Grundstück umfassen nicht objektiv nicht meßbare Lagevorteile, die aus der ohnehin einem stetigen Wandel unterworfenen örtlichen Situation entspringen.

Eine Einschränkung der Eigentumsrechte des Petenten ist mithin aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht herzuleiten.

- zu 3. Eine Festsetzung von Flächen für Stellplätze kann zwar sehr wohl Inhalt eines Bebauungsplanes sein, jedoch ist stets hierbei die städtebauliche Erforderlichkeit zu beachten. Da das allgemeine Wohngebiet ein eher geringes Maß an baulicher Nutzung von GFZ 0,6 ausweist, eine Gesamtgröße von ca. 4000 m² hat und von zwei Seiten durch Straßenverkehrsflächen erschlossen ist, besteht kein städtebauliches Erfordernis für eine entsprechende Festsetzung. Mit einer Stellplatzhäufung, die eine planungsrechtliche Problembewältigung erfordern könnte, war hier nicht zu rechnen. Es war daher zu vertreten, die Bestimmung von Anzahl und Lage der notwendigen Stellplätze dem Baugenehmigungsverfahren vorzubehalten, zumal nach § 48 Abs. 4 der Bauordnung für Berlin 1985 Stellplätze ohnehin so angeordnet werden müssen, daß ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und

die Erholung in der Umgebung durch Lärm oder Gerüche nicht über das zumutbare Maß hinaus stört. Inzwischen wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Lage der für die Reihenhausbauung entlang der Quastheide notwendigen 10 Stellplätze unter Berücksichtigung dieser Vorgaben bestimmt, und zwar werden sechs Stellplätze angrenzend an die Wendekehre, drei Stellplätze etwa 20 m südlich der Grenze zur Gemeinbedarfsfläche und ein Stellplatz an der Grenze zur Gemeinbedarfsfläche - Senioreneinrichtung - angelegt. Städtebaulich ist dies unbedenklich.

- zu 4. Wie unter I. - Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit - bereits ausgeführt, hält die für Senioreneinrichtungen zuständigen Senatsverwaltung dieser Standort für eine größere Senioreneinrichtung, insbesondere für Seniorenheimplätze, für ungünstig, da u. a. aufgrund der relativ großen Entfernung zu den bestehenden Läden eine Ghettoisierung der künftigen Bewohner erwartet wird. Dennoch wird auf einen Teil der Seniorenwohnungen wegen der durch landschaftliche Qualitäten bedingten guten Wohnlage und zur Verhinderung einseitiger Bevölkerungsstrukturen nicht verzichtet.

Wirtschaftliche Überlegungen spielten bei der Standortreduzierung zugunsten des Reihenhausbaus keine Rolle. Hätten wirtschaftliche Gründe eine Reduzierung der Senioreneinrichtung erfordert, wäre dieses aufgrund des Haushaltsrechtes durchaus auch ein in der Interessenabwägung einzustellendes Belang gewesen.

- zu 5. Die vom Selbsthilfeverein gestellten Fragen, die sich nicht auf die Inhalte des Bebauungsplanes bezogen, wurden vom Bezirksamt Zehlendorf von Berlin wie folgt beantwortet:

zu a: "Die Bindungen zur baulichen Gestaltung und zur Grünordnung für die Gartenstadt Düppel" gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Freiflächen für die Gemeinbedarfsfläche - Senioreneinrichtung -.

zu b: Der Bebauungsplan X-146 setzt für diesen Bereich auf der gesamten Fläche des Entwurfes des Bebauungsplanes X-159 - mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen - Gemeinbedarfsfläche - Senioreneinrichtung - mit der Geschößflächenzahl 1,0, der Grundflächenzahl 0,4 und drei höchstzulässigen Vollgeschossen fest. Es gilt die offene Bauweise.

zu c: Die Gehag hat ihre Planung der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes X-146 angepaßt.

zu d: Nicht der Inhalt eines Kaufvertrages regelt das Maß der Bebaubarkeit der Grundstücke, sondern das jeweils gültige Bauplanungsrecht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Zehlendorf von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 17. Januar 1990 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

Da die Identität des in der Zeit vom 14. November bis 16. Dezember 1988 öffentlich ausgelegten, nicht dokumentenechten Entwurfes des Bebauungsplanes vom 31. Oktober 1980 einschließlich einer ebenfalls nicht dokumentenechten und nicht datierten Ergänzungszeichnung zur letztendlichen Lage der Abgrenzung (Knotenlinie) zwischen den zwei- und dreigeschossigen Bereichen innerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Fläche der Fläche für den Gemeinbedarf - Senioreneinrichtung - nicht mit dem vom Vermessungsamt hergestellten Reinplan vom 6. November 1989 nachgewiesen werden konnte, wurde aus formalrechtlichen Erwägungen eine erneute öffentliche Auslegung des Originalplanes vom 6. November 1989 erforderlich. Auf den Bebauungsplan war jetzt die zwischenzeitlich in Kraft getretene Bau-nutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BauNVO 90) anzuwenden. Es war erforderlich, den Entwurf des Bebauungsplanes auf die nunmehr geltende Fassung der BauNVO 90 abzustellen. Aus diesem Grund wurde vom Bezirksamt Zehlendorf ein Deckblatt vom 15. August 1990 zum Entwurf des Bebauungsplanes gefertigt, das diese Anpassung berücksichtigt, ohne jedoch die städtebaulichen Zielsetzungen zu verändern.

Nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 7. September 1990 fand eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt. Die Dauer dieser öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes wurde - gestützt auf § 2 Abs. 3 des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I Seite 926/GVBl. Seite 1209) - auf die Zeit vom 24. September 1990 bis einschließlich 5. Oktober 1990 verkürzt.

Dadurch wurde die in § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 2 Abs. 3 des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch vorgeschriebene Auslegungsdauer von zwei Wochen unterschritten. Da dies gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch die Rechtsunwirksamkeit des Bebauungsplanes zur Folge gehabt hätte, wurde eine dritte öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes erforderlich.

Deshalb hat der Entwurf des Bebauungsplanes nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 19. Oktober 1990 in der Zeit vom 29. Oktober bis einschließlich 13. November 1990 erneut öffentlich ausgelegt.

Bedenken und Anregungen wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vom 24. September bis einschließlich 5. Oktober 1990 und vom 29. Oktober bis einschließlich 13. November 1990 nicht vorgebracht.

Im Rahmen des Festsetzungsverfahrens des Bebauungsplanes wurde festgestellt, daß vom Bezirksamt Zehlendorf von Berlin im Zuge der Umstellung des Entwurfes des Bebauungsplanes von der BauNVO 77 auf die nunmehr geltende BauNVO 90 versäumt worden war, das Nutzungsmaß für das allgemeine Wohngebiet den veränderten Regelungen über die Ermittlung der Geschößflächenzahl (GFZ) anzupassen.

Im § 20 Abs. 2 Satz 2 BauNVO 77 wurde geregelt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der GFZ mitzurechnen sind. Um den Ausbau der Dächer zu Aufenthaltsräumen zu ermöglichen, wie in den Bebauungsplänen X-145 und X-146 bereits festgesetzt und in der "Gartenstadt Düppel" durchweg umgesetzt, sah der Bebauungsplan

X-159 daher nicht eine GFZ von 0,6, sondern eine GFZ 0,8 bei zwei höchstzulässigen Vollgeschossen und einer GRZ von 0,3 vor. Da sich jedoch nunmehr aus § 20 Abs. 3 Satz 1 Baunutzungsverordnung 90 ergibt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen nicht bei der Ermittlung der GFZ zu berücksichtigen sind, wären durch Beibehaltung der Festsetzung einer GFZ 0,8 die bisherigen Zielsetzungen des Bebauungsplanes verändert worden. Aus diesem Grund war es erforderlich, die Geschößflächenzahl im Berichtswege am 13. März 1990 im Einvernehmen mit dem Bezirksamt Zehlendorf von Berlin durch Reduzierung von 0,8 auf 0,6 dem geänderten Recht anzupassen. Da hierdurch weder die Grundzüge der Planung noch das städtebauliche Ziel, den Ausbau der Dachräume für Wohnzwecke zu ermöglichen, berührt wurde, und für den Grundstückseigentümer die Reduzierung der GFZ zu keiner Einschränkung der nach den bisherigen Ausweisungen unter Anwendung der BauNVO 77 zulässigen baulichen Nutzung, die nach § 33 BauGB die Zustimmung der Senatsbauverwaltung fand und sich in der Ausführung befindet, führt, war ein erneutes Beteiligungsverfahren nicht erforderlich.

Ebenso war es nicht erforderlich, den berichtigten Entwurf des Bebauungsplanes vom Bezirksamt Zehlendorf von Berlin beschließen zu lassen und eine erneute Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung Zehlendorf von Berlin einzuholen. Bei den erneuten Auslegungen sind - wie erwähnt - keine Bedenken und Anregungen vorgetragen worden. Die Grundzüge der Planung wurden gegenüber der Bebauungsplanfassung vom 6. November 1989 nicht verändert.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP 84) unter anderem folgendes fest:

1. Das Baugrundstück Barkenhof 6/40 wird als allgemeines Wohngebiet mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,3, der Geschößflächenzahl (GFZ) 0,6 und zwei höchstzulässigen Vollgeschossen festgesetzt.
Es gilt die geschlossene Bauweise.

Die Überbaubarkeit wird durch Baugrenzen, die zwei überbaubare Flächen ausweisen, die entsprechend der Planergänzungsbestimmung Nr. 2 zwischen den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar sind, geregelt.

Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Durch die Festsetzung der GRZ 0,3 wird die in § 17 Abs. 1 BauNVO 90 als Höchstgrenze vorgegebene GRZ 0,4 unterschritten. Hieraus ergibt sich ein geringer Versiegelungsgrad und eine günstigere Freiflächenbilanz.

Mit der Festsetzung der geschlossenen Bauweise wird für den Fall von Grundstücksteilungen eine in sich geschlossene Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand planungsrechtlich sichergestellt.

Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht dem städtebaulichen Konzept für die "Gartenstadt Düppel".

2. Für das Grundstück Am Rohrgarten 89 setzt der Bebauungsplan Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - Senioreneinrichtung - mit der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschößflächenzahl 1,0 fest.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Durch die Planergänzungsbestimmung 2 wird bestimmt, daß diese Fläche zwischen den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar ist.

Innerhalb dieser Fläche sind höchstens zwei und auf einer abgegrenzten Teilfläche etwa parallel zur Straße Am Rohrgarten höchstens drei Vollgeschosse zulässig.

Es gilt die geschlossene Bauweise. Sie gestattet die Errichtung von Hausformen über 50 m Länge.

Der Flächennutzungsplan 84 stellt auch diese Fläche als Wohnbaufläche Typ 3 (Geschößflächenzahl bis 0,6) dar. Da es sich bei einer Senioreneinrichtung nicht um eine überregionale und somit nicht um eine im FNP darzustellende Anlage handelt, eine solche Anlage in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig wäre und diese Fläche erheblich kleiner ist als die für die Darstellungssystematik des Flächennutzungsplanes 84 relevante Größe von 3,0 ha, wird das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB sowohl hinsichtlich der Art als auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung beachtet.

Die Überschreitung der im Flächennutzungsplan 84 dargestellten blockbezogenen Geschößflächenzahl von 0,6 auf 1,0 und das Ausschöpfen der in § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung 90 für allgemeine Wohngebiete vorgegebenen Obergrenze für die Grundflächenzahl ist vertretbar, da es sich hier teilweise um eine Wohnfolgeeinrichtung handelt, die eine kompaktere Bebauung und eine stärkere Überbauung des Grundstücks rechtfertigt. Durch die - wie unter 5 e) ausgeführt - mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen zwischen den Straßen Barkenhof und Quastheide sowie zum Königsweg wird es den Nutzern dieser Einrichtung ermöglicht, die zu dem Planbereich direkt benachbarte Frei- und Erholungsfläche bis hin zum Landschaftsschutzgebiet "Düppeler Forst" auf kurzem Wege zu erreichen.

Wie unter II. - Verfahren - bereits ausgeführt und auch im Bebauungsplan X-146 begründet, paßt sich die Baumasse dieser Anlage der näheren Umgebung an.

3. Eine Teilfläche des Grundstückes Quastheide 1 setzt der Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - Kinderheim - mit der Grundflächenzahl 0,2, zwei höchstzulässigen Vollgeschossen in offener Bauweise fest.

Wie unter I. - Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit - bereits ausgeführt, war es erforderlich, diese Fläche in den Bebauungsplanbereich aufzunehmen, um die notwendige Wendekehre

an der Quastheide planungsrechtlich zu sichern und den planungsrechtlichen Konsequenzen für die überbaubare Fläche des Standortes des Kinderheimes Rechnung zu tragen.

Art und Maß der baulichen Nutzung sind unverändert aus dem Bebauungsplan X-145, dessen Festsetzungen für den größten Teil dieser Gemeinbedarfseinrichtung fortgelten, übernommen worden.

Die Entwicklungsbegründung unter 2. für die Senioreneinrichtung gilt hinsichtlich der Nutzungsart auch für die Gemeinbedarfsfläche "Kinderheim". Hinsichtlich des Nutzungsmaßes erreichen die Festsetzungen weder die Obergrenzen des Flächennutzungsplanes noch die des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung 90.

4. Die Quastheide und der Barkenhof sowie eine Teilfläche der Straße Am Rohrgarten werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Diese Straßen dienen unter anderem der verkehrlichen Erschließung der Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

5. Durch Planergänzungsbestimmungen werden u. a. folgende Regelungen getroffen:

a) Planergänzungsbestimmung 1:

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Ausschluß derartiger Anlagen - Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Anlagen für Verwaltung und nichtstörende Gewerbebetriebe - findet seine Begründung darin, daß derartige Anlagen nicht mit dem Charakter des allgemeinen Wohngebietes der Umgebung im Einklang stehen.

b) Planergänzungsbestimmung 3:

Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - Kinderheim - ist zwischen der Baugrenze und der Geltungsbereichsgrenze in voller Tiefe überbaubar.

Wie unter 3. bereits ausgeführt, werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes X-145 hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung für diese Teilfläche unverändert übernommen. Die überbaubare Fläche findet in diesem Bebauungsplan ihre Ergänzung.

c) Planergänzungsbestimmung 4:

Für die baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet gilt folgendes:

a) Gestaltung:

Fenster müssen ein stehendes rechteckiges Format haben. Für die Farbe der Außenwände sind helle Pastelltöne zu verwenden.

b) Dachform:

Satteldach mit 40° bis 45° Neigung. Als Dachdeckung sind rote Ziegel zu verwenden. Firstrichtung parallel zur Längsseite der überbaubaren Grundstücksfläche. Drenpel sind unzulässig.

c) Einfriedung:

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

Wie unter I. - Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit - und II. - Verfahren - bereits ausgeführt, sind die Gestaltungsmerkmale der Gestaltungssatzung der "Gartenstadt Düppel" in den Bebauungsplan aufgenommen worden, die planungsrechtlich in einem Bebauungsplan regelbar sind. Hiermit werden über die privatrechtlichen Regelungen hinaus die wesentlichsten Gestaltungsvorschriften für die "Gartenstadt Düppel" öffentlich-rechtlich für jedermann bindend fixiert. Das einheitliche Erscheinungsbild dieser Siedlung bleibt damit - wie auch mit den Bebauungsplänen X-145 und X-146 - auch bei einem möglichen Wegfall der privatrechtlichen Gestaltungsregelung gewährleistet. Der Gebietscharakter wird dadurch langfristig vor unerwünschten Veränderungen bewahrt.

d) Planergänzungsbestimmung 6:

Die nichtüberbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Wie unter 3. und 5 b) ausgeführt, handelt es sich hierbei ebenfalls um eine Übernahme der entsprechenden Festsetzung des Bebauungsplanes X-145. Mit der Bepflanzungsbindung soll insbesondere der vorhandene Baum- und Strauchbestand nördlich des Königsweges aus stadtgestalterischen Gründen gesichert werden.

e) Planergänzungsbestimmung 7:

Die nichtüberbaubare Grundstücksfläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht und die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen B und C sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Für die öffentliche Erschließung der angrenzenden Grundstücke entlang der Quastheide ist aufgrund der insgesamt geringen baulichen Nutzungsmöglichkeit eine Breite der öffentlichen Verkehrsfläche von 5,0 m grundsätzlich ausreichend.

Jedoch kann aufgrund des in Teilbereichen entlang der Quastheide vorhandenen Baumbestandes die geplante Querschnittsbreite von 5 m nicht vollständig für die verkehrstechnischen Belange in Anspruch genommen werden. Um den Fortbestand dieser Bäume zu ermöglichen, ohne die Grundstücksgrößen im allgemeinen Wohngebiet, die die Grundlage für die Nutzungsmaßberechnungen bilden, zu reduzieren, wird die Fläche A mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet. Dieser bis zu 1 m breite Streifen wird somit dem Straßenraum funktional zugeordnet, planungsrechtlich aber nicht in die Straßenverkehrsfläche einbezogen.

Die Flächen B und C werden mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert, um - wie unter 2. ausgeführt - das - bezogen auf die nähere Umgebung - relativ hohe Nutzungsmaß der Gemeinbedarfsfläche durch gute Anbindung des Standortes über die angrenzende Wohnbaufläche und Erschließungsstraßen an die benachbarten Grün- und Erholungsflächen auszugleichen.

Der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen werden unter Aufhebung der bisherigen Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen festgesetzt.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. September 1990 in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132/GVBl. S. 494), beide Vorschriften in Verbindung mit Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 und 2 des Einigungsvertrages (BGBl. II S. 885/1122/1124);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731).

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 17. Mai 1990
(BGBl. I S. 926/GVBl. S. 1209).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Mittel für den Ausbau der Wendekurve an der Quastheide sind in der Investitionsplanung für Berlin nicht enthalten.

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 -.

(Gegenüber dem geltenden Recht ergeben sich keine Auswirkungen auf die Umwelt.)

Berlin, den 09. 10. 1991

Der Senat von Berlin

D i e p g e n

.....
Reg.Bürgermeister

N a g e l

.....
Senator für Bau- und Wohnungswesen