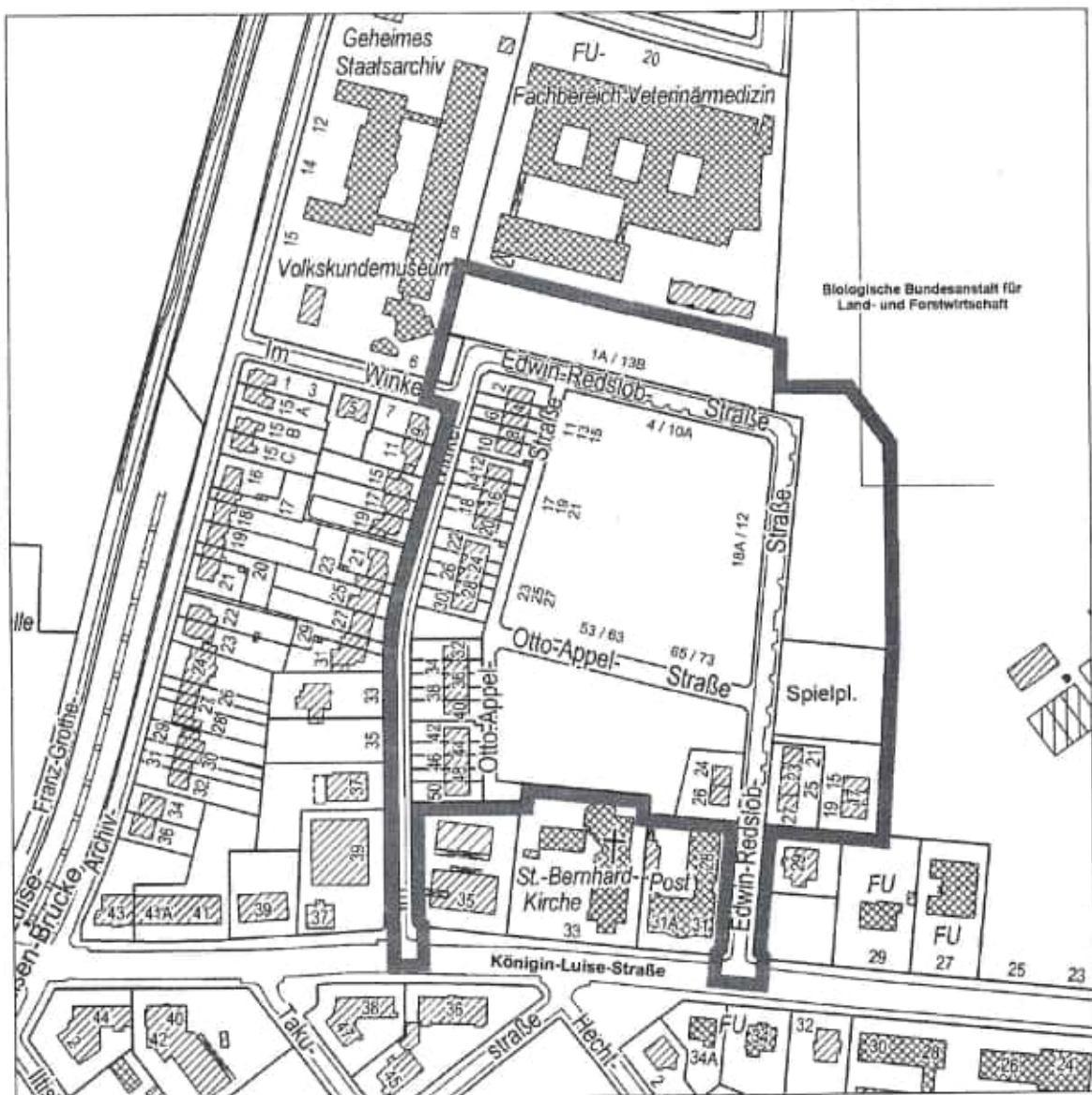


Begründung zum Bebauungsplan X – 189

für die Grundstücke Flur 8 von Dahlem, Flurstücke 35, 36 und 44, Edwin-Redslob-Straße 1A/13B, 4/18A, 15/27 und 24/26, Otto-Appel-Straße 2/50, 11/27 und 53/73 sowie die Edwin-Redslob-Straße, Teilbereiche der Straße Im Winkel und der Königin-Luise-Straße

im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Dahlem

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)



Inhaltsverzeichnis

<u>I Planungsgegenstand</u>	4
1. Veranlassung und Erforderlichkeit.....	4
2. Plangebiet	4
2.2 Städtebauliche Entwicklung.....	4
2.3 Erschließung	5
2.4 Eigentumsverhältnisse	6
2.5 Planerische Ausgangssituation	6
2.6 Denkmalschutz.....	8
2.7 Boden/ Altlasten	8
2.8 Umweltprüfung	8
<u>II Planinhalt</u>	9
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	9
2. Intention des Plans	11
2.1 Zielvorstellungen	11
3. Umweltbericht	12
3.1 Einleitung	12
3.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	12
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind.....	14
3.1.3 Art der Berücksichtigung dieser Ziele und der Umweltbelange bei der Aufstellung	15
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	16
3.2.1 Schutzgut Mensch und Gesundheit, Bevölkerung.....	16
3.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.....	20
3.2.3 Schutzgut Boden	27
3.2.4 Schutzgut Wasser.....	35
3.2.5 Schutzgut Luft, Klima	37
3.2.6 Schutzgut Landschaft	43
3.2.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	45
3.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	46
3.2.9 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen.....	47
3.2.10 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	47
3.3 Zusätzliche Angaben.....	48
3.3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten.....	48
3.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung	50
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	51
3.3.4 Quellenverzeichnis.....	54
4. Wesentlicher Planinhalt.....	58
4.1 Begründung einzelner Festsetzungen, Abwägung.....	58
4.1.1 Überbaubare Grundstücksflächen/ Bauweise	58
4.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	59
4.1.3 Weitere Festsetzungen	62
4.1.4 Verkehrsflächen	65
4.1.5 Eingriff in Natur und Landschaft.....	66
4.1.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	67
4.1.7 Zusammenfassung der Abwägung.....	67
<u>III Auswirkungen des Bebauungsplans</u>	81
1. Belange des Allgemeinwohls.....	81
2. Maßnahmen zur Sicherung der Planung	81

3. Grundsätze für soziale Maßnahmen.....	81
4. Auswirkungen auf die Umwelt	81
5. Haushaltmäßige Auswirkungen	82
<u>IV Verfahren</u>	83
<u>V Rechtsgrundlagen</u>	86
Anlagen.....	88
Textliche Festsetzungen	88
Pflanzenliste.....	89

I Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Veranlassung für die Planaufstellung ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dieses ehemals landwirtschaftlich und gärtnerisch geprägten Bereichs nordöstlich des alten Dorfkerns von Dahlem. Der Bebauungsplan X-189 schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung eines kleineren Wohnquartiers unter größtmöglicher Berücksichtigung von Bau-, Freiraum- und Nutzungsstrukturen der Umgebung.

Die Verwirklichung dieser Zielstellung auf Grundlage des ursprünglichen Konzepts einer Mischung von 28 Reihenhäusern und 22 dreigeschossigen Stadthäusern mit 173 Geschosswohnungen und einer Tiefgarage mit 113 Plätzen erwies sich nur teilweise als umsetzungsfähig, lediglich die Reihenhäuser konnten fertiggestellt werden.

Um die bisher unbebaut gebliebenen 3 Baufelder zu entwickeln, ist unter Beibehaltung der bereits vorhandenen Erschließungsstraßen eine neue städtebauliche Konzeption gewählt worden. So werden unter Verzicht auf die Stadthäuser und die geplante Tiefgarage nunmehr gartenbezogene Wohnformen wie Doppelhäuser, Kettenhäuser und Gruppenhäuser verwirklicht. Das verbindende Element der Baugebiete WA 3 und WA 4 stellen zwei asymmetrische, angerartige Freiräume dar, die sowohl Aufenthalts- als auch Erschließungsfunktionen übernehmen werden.

2. Plangebiet

2.1 Lagebeschreibung, Bestand, Ausgangssituation

Der ca. 4,5 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans X-189 umfasst die Grundstücke Flur 8 von Dahlem, Flurstücke 35, 36 und 44, Edwin-Redslob-Straße 1A/13B, 4/18A, 15/27 und 24/26, Otto-Appel-Straße 2/50, 11/27 und 53/73 sowie die Edwin-Redslob-Straße, Teilbereiche der Straße Im Winkel und der Königin-Luise-Straße im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Dahlem.

Das Plangebiet liegt nördlich der Königin-Luise-Straße sowie der St. Bernhard-Kirche. Die westliche Grenze bildet die Straße Im Winkel, die auf ihrer Westseite mit kleineren Villen und Reihenhäusern bebaut ist. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an das Museum für Deutsche Volkskunde und an das Geheime Preußische Staatsarchiv. Die nördliche Begrenzung bildet das Grundstück Koserstraße 20 mit 1- bis 4-geschossigen Institutsgebäuden der Freien Universität Berlin. Im Osten wird das Plangebiet durch das Versuchsgelände der Biologischen Bundesanstalt für Land- und Forstwirtschaft begrenzt.

Die ursprüngliche Bezirksgärtnerei Tiergarten an der Charlottenburger Chaussee, der heutigen Straße des 17. Juni, wurde in den 1930er Jahren zugunsten des Ausbaus der Chaussee als Paradestraße aufgegeben. Als Ersatzstandort konnten Flächen der Domäne Dahlem, die sich seit 1841 im Besitz der Preußischen Finanzverwaltung befand, von der Gärtnerei übernommen werden. Seit 1996 wurden die Gewächshäuser und Anzuchtflächen von der Bezirksgärtnerei Tiergarten nicht mehr bewirtschaftet. Mitte 1997 ist der Standort aufgegeben worden.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich neben den universitären und musealen Nutzungen überwiegend Wohngebäude. Entlang der Königin-Luise-Straße sind Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen untergebracht.

Westlich des Plangebiets, jenseits der Trasse der U-Bahn, liegt das Gelände der heutigen Domäne Dahlem. Darüber hinaus befinden sich im näheren Umfeld der Thielpark, der Triestpark, der Finkenpark, der Messelpark, der parkartig angelegte Kaiser-Wilhelm-Platz und der Botanische Garten.

2.2 Städtebauliche Entwicklung

Das unter der Bezeichnung Dalm erstmals im Jahre 1375 im Dorfbuchregister des Landbuchs Kaiser Karls IV. urkundlich erwähnte Dorf liegt am Rande der Teltowhochfläche. Funde deuten darauf hin, dass der heute noch vorhandene Dorfkern Anfang des 13. Jahrhunderts besiedelt wurde.

Dabei handelte es sich um eine deutsche Neugründung, die keine Vorgänger in der wendischen Siedlungsperiode hatte.

Im ausgehenden 15. Jahrhundert war Dahlem zunächst Lehns- und Rittergut der Familie von Milow, danach der Familie von Spil und der Familie von Pfuhl. Ab 1671 wurden die ritterlichen Freihufen von der Familie von Wilmsdorf übernommen und bewirtschaftet. Ende 1799 kam das sich stetig vergrößernde Rittergut in den Besitz der Familie von Podewils, die es 1804 an die Familie von Beyme verkauften. 1840 folgte die Familie von Gerlach, bis es 1841 durch den Preussischen Domänenfiskus erworben wurde.

Durch den Erwerb des Ritterguts entstand die "Königliche Domäne Dahlem". Die Domäne war in Äcker aufgeteilt, auf denen Roggen, Hafer, Gerste, Kartoffeln und Futterpflanzen angebaut wurden. Eine Karte von 1836 zeigt auf der Nordseite des Angerdorfs zwei große Hofanlagen und die Kirche St. Annen sowie wenige Landarbeiterkaten vorwiegend auf der Südseite des Angers.

Bis Ende des 19. Jahrhunderts blieb Dahlem durch den Betrieb der königlichen Domäne geprägt. Eine Karte um 1880 zeigt das Herrenhaus und drei große Scheunen der Domäne, wenige Wohngebäude und eine Windmühle auf einer Anhöhe, die Mühlenberg genannt wurde. Der Mühlenberg lag unweit des Dorfkerns im heutigen Geltungsbereich des Bebauungsplans X-189.

Die ehemals 530 ha große Domäne hatte bereits 1899 über 40 ha zur Anlage eines neuen Botanischen Gartens abgetreten. 1901 beschloss das preussische Abgeordnetenhaus die Aufteilung des verbliebenen Geländes für die Errichtung einer "Stadt der Wissenschaften".

Die "Königliche Kommission zur Aufteilung der Domäne Dahlem" hatte zunächst Walter Kyllmann mit dem Aufteilungsplan beauftragt, doch erst der 1910 von Hermann Jansen vorgelegte Plan wurde Grundlage für die Umsetzung der geplanten "Stadt der Wissenschaften". Die Grundzüge dieses Plans mit ihren "für Staatsbauten reservierten Flächen" sowie der Anlage stark durchgrünter Villenquartiere und großzügiger Grünzüge sind noch heute erkennbar. Bei der Umsetzung des Aufteilungsplans fand die Topographie weitgehend Berücksichtigung, leider wurde dabei der größte Teil der insgesamt zwölf Tümpel und Pfuhe zugeschüttet.

In der ersten Ansiedlungsphase entstanden unter anderem die Materialprüfungsanstalt Unter den Eichen, das Kaiserliche Gesundheitsamt am Corrensplatz, die Biologische Anstalt für Land- und Forstwirtschaft in der Königin-Luise-Straße, das Botanische Museum am Fuße des Fichtenbergs und die Dahlemer Institute der Kaiser-Wilhelm-Gesellschaft. Die geplante Verlagerung der gesamten Berliner Universität war nicht zu verwirklichen, so dass bis zur Gründung der Freien Universität keine weiteren Institute nach Dahlem verlegt wurden. Parallel dazu entwickelte sich Dahlem zu einem beliebten Villenvorort ländlicher Prägung, der 1913 mit der Eröffnung einer U-Bahn-Linie über Dahlem nach Zehlendorf weiter an Attraktivität gewann. 1920 bei der Eingemeindung nach Berlin zählte man in Dahlem bereits über 400 Villen und Landhäuser.

Seit der Gründung der Freien Universität im Jahre 1948 ist Dahlem stark durch Universitätsnutzungen geprägt.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist von der Königin-Luise-Straße und der Straße Im Winkel über die Edwin-Redslob-Straße und die Otto-Appel-Straße (als private Verkehrsfläche) erschlossen.

Das Gelände ist durch den U-Bahnhof Dahlem Dorf (U 3 Krumme Lanke - Wittenbergplatz), den Expressbus X 83 in der Königin-Luise-Straße (Clayallee – Rathaus Steglitz - Lichtenrade) und den Expressbus X 11 (Dahlem-Dorf – Lichterfelde – Marienfelde – Schöneweide) sehr gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. In kurzer Entfernung verkehren darüber hinaus in der Pacelliallee die Buslinie 110 (U Oskar- Helene Heim – Zoo) und in der Englerallee die Buslinie 101 (Zehlendorf, Sachtlebenstraße – U Turmstraße).

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplans erfassten Grundstücke (allgemeine Wohngebiete und private Verkehrsfläche) befinden sich im Privateigentum.

Die "Fläche für den Gemeinbedarf" (Kindertagesstätte), die "öffentliche Parkanlage mit Spielplatz" bzw. "öffentliche Parkanlage" und die "öffentliche Straßenverkehrsfläche" (Edwin-Redslob-Straße) festgesetzten Flächen des Plangebiets befinden sich bis auf eine Teilfläche von ca. 149 m² der Edwin-Redslob-Straße im Eigentum des Landes Berlin. Diese zur Zeit noch private Teilfläche (zukünftig Stellplätze für PKW) wird dem Land Berlin als Ersatz für bisher eingerichtete aber wegfallende öffentliche Parkmöglichkeiten unentgeltlich übertragen.

Es waren keine Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung nach § 14 (Veränderungssperre) bzw. § 15 (Zurückstellung von Baugesuchen) des Baugesetzbuchs erforderlich.

2.5 Planerische Ausgangssituation Vorbereitende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) - Neubekanntmachung 8. Januar 2004, Abl. S. 95, zuletzt geändert am 29. Juni 2006 (Abl. S. 2426) - stellt das Plangebiet und die nördlich bzw. östlich angrenzenden Flächen als "Wohnbaufläche W3" (GFZ bis 0,8) dar. Der zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens geltende FNP 94 stellte für den Bereich nördlich der Königin-Luise-Straße (Bezirksgärtnerei Tiergarten, Biologische Bundesanstalt) ursprünglich Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Hochschule und Forschung“ dar. Abweichende Nutzungsvorstellungen führten zur Flächennutzungsplanänderung „Königin-Luise-Straße“, die in einem Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt wurde.

Der Bebauungsplan ist aus dem FNP zu entwickeln.

Stadtentwicklungsplanung (StEP)

Soziale Infrastruktur

Kindertagesstätten

Im Einzugsbereich des Plangebiets ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine Unterversorgung mit Kindertagesstätten zu verzeichnen. Auf Grundlage der Empfehlungen des Baulich-räumlichen Strukturkonzepts Dahlem-Dorf¹ wurde im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens² ein ca. 2.000 m² großer Kindertagesstättenstandort im südöstlichen Bereich des Plangebiets vorgehalten.

Grundschulen

Die Versorgung mit Grundschulen im Einzugsbereich kann durch bestehende Einrichtungen und die Erweiterung bestehender Einrichtungen gesichert werden. In direkter Nähe zum Plangebiet stehen die Grundschule der Luisenstiftung an der Podbielskiallee sowie die von zwei auf drei Züge erweiterte Erich-Kästner-Grundschule am Bachstelzenweg zur Verfügung. Zum Einzugsbereich kann auch die von drei auf fünf Züge erweiterte Mühlenau- Grundschule in der Molsheimer Straße gerechnet werden.

Im Falle einer baulichen Entwicklung auf dem östlich angrenzenden Gelände der Biologischen Bundesanstalt für Land- und Forstwirtschaft (BBA) ist im Zuge der konzeptionellen Vorüberlegungen³ auf dem rückwärtigen Teil der BBA-Fläche ein 1,35 ha großer Standort für eine zweizügige Grundschule mit ca. 6.500 m² Bruttogrundfläche incl. Sporthalle nachgewiesen worden.

Technische Infrastruktur

Vor Beginn der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen für das neue Wohnquartier wurden die bestehenden baulichen Anlagen der ehemaligen Bezirksgärtnerei Tiergarten einschließlich ihrer technischen Infrastruktur beseitigt.

¹ Eichstädt/ Fugmann+Janotta, Baulich-räumliches Strukturkonzept Dahlem-Dorf, 1995, S.2

² Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau: Investorenauswahlverfahren zur Vergabe von Grundstücken für die Wohnraumversorgung des Bundes in Berlin – 2.Tranche, 1996/97

³ Eichstädt/ Fugmann+Janotta, Baulich-räumliches Strukturkonzept Dahlem-Dorf, 1995, S.11

Die den ehemaligen und auch den zukünftigen Eingangsbereich markierenden Wohngebäude Edwin-Redslob-Straße 21/27 und 24/26 (früher: Königin-Luise-Straße 29 B-G) bleiben erhalten.

Die ehemalige Gärtnerei war nicht an die öffentliche Entwässerung angeschlossen.

Innerhalb des nördlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans X-189 (östlich des Museums für Deutsche Volkskunde) liegen Fernwärmeleitungen der Freien Universität Berlin, die die Institutsgebäude versorgen. Sie werden grundbuchlich gesichert.

Bezirklicher Spielplatzplan

Das Plangebiet liegt nach dem "Spielplatzplan Zehlendorf"⁴ in der Versorgungseinheit 9 D mit einem Defizit von nur ca. 284 m² öffentlicher Spielplatzflächen. Aufgrund der vorherrschenden Bau- und Freiraumstruktur in Dahlem ist auf den Privatgrundstücken ein ausreichendes Spielangebot für Kleinkinder gegeben. Es fehlt jedoch an gut erreichbaren Spielmöglichkeiten für Kinder der mittleren und älteren Altersstufen. Entsprechend den Richtwerten des Kinderspielplatzgesetzes sollte dieses Defizit durch die Anlegung eines "allgemeinen Spielplatzes" mit mindestens 2.000 m² nutzbarer Spielfläche ausgeglichen werden (gemäß § 8 Abs. 1 Kinderspielplatzgesetz⁵).

Aufgrund der insgesamt guten Freiflächenversorgung im Versorgungsbereich 9 D wurde jedoch zugunsten größerer Erholungs- bzw. Ausgleichsflächen auf die Anlegung eines Spielplatzes mit einer nutzbaren Spielfläche von 2.000 m² verzichtet. In die öffentliche Parkanlage wurde eine 825 m² große Spielfläche integriert und im Zusammenhang mit dem Bau der Parkanlage errichtet. (Berechnungsgrundlage waren die ehemals geplanten 207 Wohneinheiten).

Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Die im Entwurf (Stand 2002) vorliegende BEP Zehlendorf 2 für den Mittelbereich Dahlem sieht für den Geltungsbereich „Wohnbaufläche W3“ und eine GFZ von 0,7 vor.

Landschaftsprogramm (LaPro)

Das zum Flächennutzungsplan aufgestellte Landschaftsprogramm (LaPro) stellt das Plangebiet als "Parkbaumsiedlungsbereich" dar. Angestrebt wird der Erhalt der typischen Strukturelemente der alten Gärten, die Ergänzung des Parkbaumbestandes und die Vermeidung baulicher Verdichtung. Zum Schutz des Naturhaushalts wird der Erhalt und die Entwicklung der klimatischen Ausgleichsfunktionen (Kaltluftentstehung) gefordert. Als Zielsetzung für den Biotop- und Artenschutz wird der Erhalt und die Entwicklung der natürlichen standörtlichen Prägung der Grün- und Freiflächen gefordert. Darüber hinaus ist das Gebiet zur "Pflege und Entwicklung von Biotopschutz und Biotopverbund" vorgesehen. Es sind vorrangig Artenreservoirs und Verbindungsbiotope von Arten der Äcker, Wiesen und Brachen zu entwickeln. Im Bezug auf das Landschaftsbild wird für das Plangebiet der Erhalt und die Entwicklung des typischen Parkbaumbestands in Gärten und öffentlichen Freiräumen gefordert. Im Bezug auf die Erholung und Freiraumnutzung wird eine Verbesserung der öffentlichen Erholungsfunktion gewünscht. Auch bei einer Nutzungsänderung der vom Plangebiet erfassten Fläche bleiben die Entwicklungsziele und Maßnahmen des Landschaftsprogramms unverändert.

Die geplanten Festsetzungen entsprechen den Anforderungen aus dem Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Berlin- Brandenburg (LEP eV). Der Landesentwicklungsplan stellt das Plangebiet als Bestandteil des Siedlungsbereichs dar. Hierzu steht der geplante ergänzende Wohnungsbau in keinem Widerspruch.

Verbindliche Bauleitplanung Baunutzungsplan

⁴ Planergemeinschaft Dubach / Kohlbrenner, 1991

⁵ Gesetz über öffentliche Kinderspielplätze vom 15. Januar 1979 (GVBl. S. 90), in der Fassung vom 20. Juni 1995 (GVBl. S. 380), geändert durch Artikel XI des Gesetzes vom 17. Dezember 2003 (GVBl. S. 617)

Der Baunutzungsplan von 1958/60 in Verbindung mit den planungsrechtlichen Regelungen der Bauordnung von Berlin von 1958 weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Fläche mit besonderer Zweckbestimmung" aus.

Diese Darstellung beruht auf der ursprünglichen Funktion des Baunutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan, weil sie sich auf die allgemeine Umschreibung des Sonderzwecks beschränkt und ist deshalb nicht durch die Regelungen der §§ 6 und 7 der Berliner Bauordnung von 1958 als übergeleitete Bebauungsplanfestsetzung erklärt worden.

Der Baunutzungsplan ist bezüglich seiner ausgewiesenen Sonderzweckflächen nicht (als verbindlicher Bebauungsplan) übergeleitet worden, so dass er keine planungsrechtliche Vorgabe bildet.

2.6 Denkmalschutz

Es sind keine denkmalgeschützten Gebäude im Geltungsbereich vorhanden. In der näheren Umgebung befinden sich folgende Baudenkmale⁶:

- Königin-Luise-Str.33, St.Bernhard- Kirche, 1932-34 von Wilhelm Fahlbusch
- Archivstraße 11-15, Im Winkel, Koserstraße, Geheimes Preußisches Staatsarchiv, Verwaltungsgebäude mit Direktoren- und Beamtenwohnhaus sowie Übergängen und erhaltenem (nördlichen) Teil des Magazins, 1915-23 von Eduard Fürstenau
- Im Winkel 37, Wohnhaus, 1927-28 von Wilhelm Fahlbusch
- Königin-Luise-Straße 17/19, ehem. Biologische Bundesanstalt für Land- und Forstwirtschaft des kaiserlichen Gesundheitsamtes mit Labor- und Dienstgebäude sowie Direktorenwohnhaus, 1900-04 von Baurat Ehrhardt

2.7 Boden/ Altlasten

Siehe Umweltbericht, Kapitel II.3.2.3

Das Plangebiet ist Teil der Grundmoränenplatte der Teltow-Hochfläche und besteht überwiegend aus Geschiebemergel. Hierfür charakteristisch sind die im Gebiet vorkommenden Parabraunerden, die jedoch durch die anthropogene Nutzung überformt sind.

Durch die langjährige intensive gärtnerische Nutzung von diesen Flächen ist von tiefgründigen, humusreichen Gartenböden (Hortisole) auszugehen.

Der Flurabstand des Grundwassers liegt gem. Umweltatlas im Plangebiet bei 20-40m. Der Anteil bindiger Substrate an der Versickerungszone beträgt 20 bis 80%, so dass für das Grundwasser keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe besteht.

2.8 Umweltprüfung

Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung durchgeführt worden. Siehe Umweltbericht, Kapitel II.3.

⁶ vgl. Öffentliches Verzeichnis der Denkmale in Berlin, Abl. Nr.29 vom 14.Juni 2001, S. 2261/2, 2532, 2535, 2549, 2551 (Denkmalliste Berlin, Stand 02.April 2007)

II Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Grundlage der bauleitplanerischen Überlegungen war zunächst der überarbeitete städtebauliche Entwurf der Sieger eines Investorenauswahlverfahrens im Rahmen der Wohnungsfürsorge des Bundes aus dem Jahr 1997⁷. Dabei sollte das geplante Wohnquartier im Sinne des vorgeschalteten „Räumlich-baulichen Strukturkonzepts Dahlem-Dorf“⁸ bewusst in die Tradition des Villenvorortes Dahlem gestellt werden, geleitet von drei grundlegenden Anforderungen: die Villa als ortstypische Einzelhausbebauung, das Villenkarree als traditionelle Quartiersform, die Straße mit Vorgartenzone als adressenbildender öffentlicher Raum. Um ein möglichst breitgefächertes Angebot unterschiedlicher Wohnungsgrößen anbieten zu können, wurden 22 Stadthäuser mit 173 Geschosswohnungen entwickelt. Diese Gebäudetypologie erwies sich jedoch als nicht marktgerecht. Lediglich die in 5 Gruppen à 5 Einheiten zusammengefassten 25 Reihenhäuser in der Otto-Appel-Straße (WA 2a und 2b) sowie 3 Reihenhäuser (Edwin-Redslob-Straße 15/19) östlich der Reihenhausezeile Edwin-Redslob-Straße 21/27 (WA 5) wurden verwirklicht. Die restlichen Baufelder (WA 1, WA 3, WA 4) blieben unbebaut, die Erschließung wurde fertiggestellt.

Nach knapp vierjährigem Planungsstillstand wurde eine grundlegende Neudefinition der Entwicklungsziele erforderlich. Auf Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs der Architekten Dr. Fissler + Ernst⁹ wurde seitens der neuen Grundstückseigentümer im April/Mai 2005 eine architektonische Ideenkonkurrenz mit vier Architekturbüros durchgeführt¹⁰. Aufgrund der Ergebnisse wurde der städtebauliche Entwurf überarbeitet und bildet nun die Grundlage für die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes¹¹. Danach sollen diese Baufelder unter geänderten städtebaulichen Gesichtspunkten entwickelt werden. Die Abkehr vom Geschosswohnungsbau in großvolumigen „Stadthäusern“ hin zu gartenbezogenen Wohnformen wie Doppelhäusern oder Kettenhäusern sowie die Ausbildung einer blockübergreifenden Angersituation mit Erschließungsfunktion und Aufenthaltsqualität ergeben vor allem eine Halbierung der Anzahl der Wohneinheiten.

Im Baugebiet WA 1 sind sieben Doppelhäuser (14 Wohneinheiten) mit 2 Geschossen plus Staffelgeschoss gebaut worden.

Im Baugebiet WA 3 werden entlang der Edwin-Redslob-Straße im Norden vier, im Osten weitere vier Doppelhäuser mit 2 Geschossen plus Staffelgeschoss entstehen (16 Wohneinheiten). Im Westen des WA 3- Gebiets sind drei Hausgruppen mit jeweils drei Wohneinheiten geplant, ebenfalls mit 2 Geschossen und Staffelgeschoss. In der Mitte des Gebiets sind elf zwei- und dreigeschossig gestaffelte „Kettenhäuser“ (11 Wohneinheiten) vorgesehen, die über eine asymmetrische private Verkehrsfläche (sog. „Anger“), die südlich an die Otto-Appel-Straße und nördlich an die Edwin-Redslob-Straße anbindet, erschlossen werden. Mit der Bebauung im WA 3 wurde begonnen.

Im Baugebiet WA 4 sind 8 Doppelhäuser (16 Wohneinheiten) mit 2 Geschossen plus Staffelgeschoss vorgesehen, von denen vier über einen weiteren Anger, der nördlich an die Otto-Appel-Straße grenzt, erschlossen werden.

Insgesamt werden damit innerhalb des Geltungsbereichs (incl. 6 Bestandsgebäude) nur noch 100 statt ursprünglich 207 Wohneinheiten verwirklicht. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden deshalb für die Baufelder WA 1, WA 3 und WA 4 verändert.

Die Änderungen beziehen sich vor allem auf die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen, des Maßes der baulichen Nutzung sowie den Wegfall der Tiefgarage. Die Geschossfläche

⁷ Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau: Investorenauswahlverfahren zur Vergabe von Grundstücken für die Wohnraumversorgung des Bundes in Berlin – 2. Tranche, 1996/97

⁸ Büro Wulf Eichstädt/ Fugmann+Janotta, 1995

⁹ FEA Consult: Quartier Dahlem-Dorf – VAR.2a/ 06.04.2005

¹⁰ FEA Consult, Berlin; Kay Wieland, Berlin, agsta/ Busch + Kessler, Hannover, Ahrens + Grabenhorst, Hannover

¹¹ FEA Consult: Quartier Dahlem-Dorf – Städtebauliches Konzept/ B-Plan-Grundlage (M 1:500) Stand 01.12.2005; letzte Änderungen im August 2006

hat sich im Vergleich zum Vorprojekt wegen der geänderten Bautypologien verringert. Um die städtebaulich gewünschte typologische Vielfalt der Gebäude zu erhalten, musste bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen teilweise auf Baukörperfestsetzungen zurückgegriffen werden.

In Erinnerung an die ehemalige Nutzung des Plangebiets sind die im Eingangsbereich vorhandenen 6 Gärtner- Wohngebäude Edwin-Redslob-Straße 21/27 und 24/26 (früher: Königin-Luise-Straße 29 B-G) erhalten geblieben. Auf der Ostseite schließt sich der geplante Standort einer Kindertagesstätte an, der unmittelbar an eine öffentliche Grünfläche angrenzt. Den westlichen Abschluss des neuen Wohnquartiers, im Übergangsbereich zu den vorhandenen Reihenhausanlagen an der Straße Im Winkel, bilden die bereits fertiggestellten Reihenhaushausgruppen. Durch die zweigeschossige Bauweise mit dem zur Straße Im Winkel zurückgesetzten "Staffelgeschoss" bleibt hier das Straßenbild gewahrt.

Die Wohngärten der Reihenhaushausgruppen sind landschaftlich gestaltet. Die das Orts- und Landschaftsbild prägende Raumkante der mit Gehölzen bestandenen Geländeböschung im nördlichen Abschnitt der Straße Im Winkel bleibt erhalten und wird in südlicher Richtung weitergeführt.

Die an die Versuchsflächen der Biologischen Bundesanstalt für Land- und Forstwirtschaft angrenzende öffentliche Grünfläche dient in erster Linie der Schaffung von wohnungsnahem Grün mit integriertem Kinderspielplatz für mittlere und ältere Altersgruppen. Unter Aufrechterhaltung der vorhandenen Sichtbeziehungen wird eine naturnahe Entwicklung und Gestaltung der Parkanlage im Sinne des "Parkbaumsiedlungsgebiets" angestrebt.

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Wohnquartiers wurde unter besonderer Berücksichtigung der angrenzenden Wohngebiete konzipiert. Die Haupteerschließung erfolgt über die Königin-Luise-Straße und die Edwin-Redslob-Straße. In Weiterführung dieses Straßenverlaufs erfolgt die aus verkehrstechnischer Sicht erforderliche Anbindung an die Straße Im Winkel. Ein etwaiger Durchgangsverkehr wird durch den Straßenquerschnitt und die zweimal abknickende Straßenführung weitgehend ausgeschlossen.

Mit Rücksicht auf die bestehende Wohnbebauung und die das Orts- und Landschaftsbild prägende Geländeböschung wurde auf eine Erschließung der Reihenhäuser über die Straße Im Winkel verzichtet. Zur Erschließung der Reihenhaushausgrundstücke und der anderen Baufelder wurde die geringer dimensionierte Privatstraße Otto-Appel-Straße an die Edwin-Redslob-Straße angebunden.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf den 94 neuen Grundstücken. In den Baugebieten WA 2a , WA 2b erhält jede Wohneinheit einen Stellplatz. In den Baugebieten WA 1, WA 3 und WA 4 erhält jede Wohneinheit eine Garage bzw. einen Stellplatz. Zusätzlich sind 36 Stellplatzmöglichkeiten in Form von Parkbuchten in der Edwin-Redslob-Straße und 11 in dem in Ost-West-Richtung verlaufenden Abschnitt der Otto-Appel-Straße vorgesehen. Der sich daraus ergebende (quartiersbezogene) Stellplatzschlüssel von knapp 2 Stellplätzen pro Wohneinheit ist als angemessen einzustufen, insbesondere wegen der hervorragenden Anbindung an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (v.a. U-Bhf. Dahlem-Dorf in ca. 450 m Fußweg).

2. Intention des Plans

2.1 Zielvorstellungen

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans X-189 ist die Schaffung eines verdichteten und qualitativ hochwertigen Wohnquartiers mit insgesamt 100 Wohneinheiten (inkl. 6 Bestandsgebäuden). Dementsprechend sind die Bauflächen im Plangebiet als "allgemeine Wohngebiete" festgesetzt. Die Wohneinheiten sind sich auf die einzelnen Baufelder wie folgt verteilen:

Baufeld	Wohneinheiten
WA 1	14
WA 2a	15
WA 2b	10
WA 3	36
WA 4	16 + 2 Altbestand
WA 5	3 + 4 Altbestand
gesamt	94 + 6 Altbestand = 100

Grundlage für die planungsrechtlichen Regelungen zum Maß der Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Bauweise ist das im Abschnitt II 1. dargestellte städtebauliche Konzept.

Die geplanten Grünfestsetzungen werden die geplante Baustruktur des Quartiers hervorheben und "Maßnahmen zum Ausgleich" für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sein. Der Erhalt der gestalterisch und ökologisch wertvollen Vegetationsstrukturen und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen bebauten und begrüneten Flächen ist angestrebt. Ziel der Grünfestsetzungen ist die Anlage und Entwicklung ökologisch und gestalterisch wertvoller Grünflächen mit einem hohen Nutzwert für die Bewohner.

Zur Versorgung des geplanten Wohnquartiers mit wohnungsnahen Grünflächen im Plangebiet sind ca. 0,5 ha öffentliche Grünflächen vorgesehen. Die Grünflächen dienen darüber hinaus als "Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich" von unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft. Eine kleinere im westlichem Geltungsbereich gelegene "öffentliche Parkanlage" ist zur fußläufigen Anbindung des geplanten Wohnquartiers an die Straße „Im Winkel“ vorgesehen. Im östlichen Geltungsbereich ist eine "öffentliche Parkanlage mit Spielplatz" geplant. Innerhalb der Parkanlage ist ein Spielplatz für Kinder der mittleren und älteren Altersstufen unterzubringen.

Die Erschließung des geplanten Wohnquartiers erfolgt durch die Einbindung der "öffentlichen Straßenverkehrsfläche" (Edwin-Redslob-Straße) in das vorhandene Straßensystem. An die Edwin-Redslob-Straße ist eine – aufgrund ihres Wohnwegcharakters - geringer dimensionierte Privatstraße (Otto-Appel-Straße) angebunden. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf den Grundstücken. Weiterhin werden Stellplätze im Straßenraum angeboten.

Im Einzugsbereich des Plangebiets ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine Unterversorgung mit Kindertagesstätten zu verzeichnen. Zur Versorgung des neuen Wohnquartiers und angrenzender Wohngebiete mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist ein Standort für eine Kindertagesstätte im südöstlichen Plangebiet vorgesehen.

3. Umweltbericht ¹²

3.1 Einleitung

3.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Lage und bisherige Nutzung des Plangebiets

Das ca. 4,5 ha große Plangebiet liegt im Berliner Bezirk Steglitz-Zehlendorf, nordöstlich des alten Dorfkerns von Dahlem. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans X-189 umfasst die Grundstücke Flur 8 von Dahlem, Flurstücke 35, 36 und 44, Edwin-Redslob-Straße 1A / 13B (früher Flurstück 41), Edwin-Redslob-Straße 4/18A, 15/27 und 24/26, Otto-Appel-Straße 2/50, 11/27 und 53/73 (früher Flurstück 43), sowie die Edwin-Redslob-Straße, Teilbereiche der Straße Im Winkel und der Königin-Luise-Straße.

Das Gelände wurde ursprünglich als Teil der Bezirksgärtnerei Tiergarten genutzt. Seit 1996 wurden die Gewächshäuser und Anzuchtflächen von der Bezirksgärtnerei Tiergarten jedoch nicht mehr bewirtschaftet. Mitte 1997 ist der Standort aufgegeben worden.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich neben universitären und musealen Nutzungen überwiegend Wohngebäude. Entlang der Königin-Luise-Straße sind Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen untergebracht.

Ziele des Bebauungsplans

Veranlassung für die Aufstellung des Bebauungsplans X-189 ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des brachliegenden Gärtneigeländes. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung eines kleineren Wohnquartiers unter größtmöglicher Berücksichtigung von Bau-, Freiraum- und Nutzungsstrukturen der Umgebung schaffen.

Das ursprünglichen Konzept einer Mischung von 28 Reihenhäusern und 22 dreigeschossigen Stadthäusern mit 173 Geschosswohnungen und einer Tiefgarage mit 113 Plätzen erwies sich nur teilweise als umsetzungsfähig; lediglich die Reihenhäuser konnten fertiggestellt werden.

Um die bisher unbebaut gebliebenen drei Baufelder zu entwickeln, ist unter Beibehaltung der bereits vorhandenen Erschließungsstraßen eine neue städtebauliche Konzeption gewählt worden. So werden unter Verzicht auf die Stadthäuser und die geplante Tiefgarage nunmehr gartenbezogene Wohnformen wie Doppelhäuser, Kettenhäuser und Gruppenhäuser verwirklicht.

Das Quartier wird insgesamt 100 Wohneinheiten (inkl. der 6 Bestandsgebäude) umfassen. Die Bauflächen im Plangebiet werden als "allgemeine Wohngebiete" festgesetzt. Der zu erwartende Bevölkerungszuwachs beträgt bei einer angenommenen Zahl von 3,5 Einwohnern pro Wohneinheit insgesamt 350 Einwohner.

Festsetzungen des Bebauungsplans

Im Bebauungsplan X-189 „Im Winkel“ werden sechs Allgemeine Wohngebiete, eine ca. 2.000 m² große Fläche für den Gemeinbedarf für eine bei Bedarf langfristig zu errichtende Kindertagesstätte, Straßenverkehrsflächen zur Erschließung sowie zwei öffentliche Parkanlagen (insgesamt ca. 0,5 ha) festsetzt. In der einen öffentlichen Parkanlage ist ein Spielplatz für Kinder der mittleren und älteren Altersstufen untergebracht. Die Parkanlagen dienen darüber hinaus als "Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich" von unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die Grundflächenzahl (GRZ) in den Wohngebieten beträgt 0,25 bis 0,31 (gesamt 0,29), die Geschossflächenzahl (GFZ) in den Wohngebieten 0,6 bis 0,77 (gesamt 0,70). Es werden zwei bis drei Vollgeschosse zugelassen. Für die Bauform ist eine offene Bauweise vorgeschrieben. Die Erschließung erfolgt über zwei öffentliche und eine private Straße und zwei angerartige Flächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 3 und 4.

Durch folgende textliche Festsetzungen wird den Belangen des Umweltschutzes Rechnung getragen:

¹² Verfasser: Büro Ökologie und Planung, Berlin

Die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 BauNVO ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 2a, WA 2b und WA 5 auf eine GRZ von 0,4 eingeschränkt (textliche Festsetzung Nr. 3).

Die textliche Festsetzung Nr. 8 regelt, dass im Bereich der Flächen „B“ und „C“ pro 200 m² („Anger“) mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist.

Die textliche Festsetzung Nr. 9 bestimmt, dass im Bereich der Reihenhausanlagen der allgemeinen Wohngebiete WA 2a, WA 2b und WA 5 pro 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen ist.

Die textliche Festsetzung Nr. 10 regelt, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 und auf der Fläche für den Gemeinbedarf pro 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen ist. Der Mindestumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 10/14 cm. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 8, 9 und 10 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste, welche gebietstypische, standortgemäße Baumarten enthält, empfohlen.

Die textliche Festsetzung Nr. 11 bestimmt, dass die 5 m breiten, parallel zur Straße Im Winkel geführten „Flächen zum Anpflanzen“ in der Weise zu bepflanzen und zu unterhalten sind, dass der Eindruck einer Geländeböschung mit dichtem Gehölzbestand entsteht. Diese Regelungen sichern die das Orts- und Landschaftsbild prägende, dicht mit Gehölzen bestandene Geländeböschung im nördlichen Abschnitt der Straße Im Winkel in ihrem Erscheinungsbild und bewirken eine Weiterführung der Bepflanzung in südlicher Richtung.

Um zusätzliche bodenversiegelnde Maßnahmen zu vermeiden, wird durch die textliche Festsetzung Nr. 12 bestimmt, dass die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in den „allgemeinen Wohngebieten“ und auf der „Fläche für den Gemeinbedarf“ nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wurde im Frühjahr 2006 auf das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) umgestellt. Nach Maßgabe der „Berliner Materialien zum EAG Bau (2. Fassung v. 29. Juli 2005)“ sind für umgestellte Bebauungspläne die Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zu wiederholen, eine Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB jedoch nicht. Um den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung dennoch näher zu bestimmen, wurde am 24. Februar 2006 ein Behördentermin mit dem Umweltamt, dem Naturschutz- und Grünflächenamt, dem Fachbereich Tiefbau und dem Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf durchgeführt.

Da für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine verbindlichen bauleitplanerischen Festsetzungen bestanden, ist die Fläche wegen ihrer Größe (ca. 4,5 ha) und der benachbarten Freiflächen der Biologischen Bundesanstalt als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten. Die jetzt vorgesehene Nutzung als Wohnbaufläche stellt eine Veränderung der Gestalt bzw. Nutzung dieser Grundfläche dar, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen kann. Dieser Eingriff in Natur und Landschaft ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Bebauungsplan zu bewältigen.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgte bereits in einem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag (ÖKOLOGIE & PLANUNG 2005). Dieser diente als Grundlage für die Umweltprüfung. Zur Anpassung an die Anforderungen an eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB war der Bericht in Form eines Umweltberichtes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufzubereiten. Außerdem war die Untersuchung der Umweltauswirkungen auf Schutzgüter nachzuholen, die im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag noch nicht behandelt wurden, und es war auf Fragestellungen einzugehen, die sich nach dem aktuellen Stand (auch nach Auswertung der erneuten Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange) als klärungs- und erläuterungsbedürftig darstellten.

Beim Behördentermin zur Abstimmung des Untersuchungsumfangs der Umweltprüfung am 24. Februar 2006 wurden folgende Schwerpunkte für die über den Landschaftsplanerischen Fachbeitrag hinausgehenden Untersuchungen für die Umweltprüfung festgelegt:

Nachzuholende Untersuchungen mit besonderer Priorität:

- Auswirkungen der Zunahme des motorisierten Straßenverkehrs auf die Schutzgüter Mensch / Gesundheit und Luft
- Auswirkungen von Bodenverunreinigungen auf die Schutzgüter Mensch / Gesundheit und Grundwasser

Weitere nachzuholende Untersuchungen:

- Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt
- Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Als über den Landschaftsplanerischen Fachbeitrag hinausgehende Grundlagen für die Umweltprüfung waren unter anderem ein Verkehrsgutachten und ein Verkehrslärmgutachten zu erstellen und vorliegende Bodengutachten auszuwerten.

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurde vom Fachbereich Stadtplanung Steglitz-Zehlendorf eine Mustergliederung vorgelegt.

Genauer zum Verfahren, zu den Quellen, den Bewertungsgrundlagen und den Bewertungsmethoden der Umweltprüfung ist dem Kapitel 3.3.1 zu entnehmen.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind

In bestimmten Fachgesetzen und Fachplanungen sind Ziele des Umweltschutzes enthalten, die in der Umweltprüfung als Grundlage für die Bewertung der durch die Planung verursachten Umweltauswirkungen heranzuziehen sind.

Im Folgenden wird eine Übersicht über diese einschlägigen Fachgesetze und Fachplanungen gegeben. Die Behandlung der konkreten Ziele erfolgt in den Kapiteln 3.2.1 – 3.2.7 jeweils bei den Schutzgütern, für die die Ziele relevant sind.

Quellen für relevante Ziele des Umweltschutzes	Schutzgüter, für die die genannte Quelle relevante Ziele für das Plangebiet enthält ¹³
Baugesetzbuch	- Boden - Wasser - Klima, Luft - Landschaft
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	- Mensch und Gesundheit, Bevölkerung - Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt - Klima - Landschaft - Kulturgüter
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	- Boden
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	- Luft
Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln)	- Mensch und Gesundheit, Bevölkerung - Boden
Berliner Wassergesetz (BWG)	- Wasser
Berliner Baumschutzverordnung	- Pflanzen
Nachhaltigkeitsziele für die Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz sowie die Abteilung Jugend, Gesundheit und Umwelt des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf	- Klima
Beschluss Nr. 943 der BVV Steglitz-Zehlendorf	- Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt - Boden

¹³ Über Wechselwirkungen sind jeweils zum Teil auch weitere Schutzgüter betroffen, die hier aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht aufgezählt werden.

	- Wasser - Landschaft
Flächennutzungsplan Berlin	- Boden - Wasser
Landschaftsprogramm Berlin (LaPro 1994), Teilplan Naturhaushalt / Umweltschutz (Stand 1994)	- Mensch und Gesundheit, Bevölkerung - Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt - Boden - Wasser - Luft, Klima - Landschaft
Landschaftsprogramm Berlin (LaPro 1994), Teilplan Biotop- und Artenschutz (Stand 1994)	- Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt - Landschaft
Landschaftsprogramm Berlin (LaPro 1994), Teilplan Erholung und Freiraumnutzung (Stand 1994)	- Mensch und Gesundheit, Bevölkerung
Landschaftsprogramm Berlin (LaPro 1994), Teilplan Landschaftsbild (Stand 1994)	- Landschaft
Landschaftsprogramm Berlin (LaPro 1994), Tab. 14 Richtwerte für Frei- und Grünflä- chen	- Mensch und Gesundheit, Bevölkerung
Bereichsentwicklungsplanung (BEP)	- Boden - Wasser
Spielplatzplan Zehlendorf	- Mensch und Gesundheit, Bevölkerung
Räumlich-bauliches Strukturkonzept Dah- lem-Dorf	- Mensch und Gesundheit, Bevölkerung
Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan X-189 „Im Winkel“	- Mensch und Gesundheit, Bevölkerung - Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt - Landschaft

Ein Landschaftsplan ist für das Planungsgebiet nicht vorhanden.

Der Teilplan „Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption“ (2004) des Landschaftsprogramms Berlin hat für das Planungsgebiet keine Relevanz. Das Gebiet liegt nicht in einem Ausgleichssuchraum und es sind keine Ausgleichsflächen im Planungsgebiet vorgesehen.

3.1.3 Art der Berücksichtigung dieser Ziele und der Umweltbelange bei der Aufstellung

Um die relevanten Ziele und Belange des Umweltschutzes für ihre spätere Berücksichtigung zu ermitteln, wurden

- ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erstellt,
- Untersuchungen auf Bodenverunreinigungen durchgeführt,
- ein Verkehrs- und ein Verkehrslärmgutachten erstellt und
- eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden für die Abwägung und für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung als Umweltbericht aufbereitet.

Der Bebauungsplan inklusive Begründung trägt den Zielen und Belangen des Umweltschutzes folgendermaßen Rechnung:

- zeichnerische Festsetzung von
- zwei öffentlichen Parkanlagen mit einem Spielplatz
 - zwei Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur- und Landschaft

- einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Höchstgrenzen für Flächenumfang und Höhe der Bebauung

textliche Festsetzung

- der offenen Bauweise
- der Begrenzung der Grundflächenzahl in Wohngebieten
- der Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen in den Wohngebieten und auf der Gemeinbedarfsfläche
- der Verpflichtung, Wege, Zufahrten und Stellplätze in den Wohngebieten und auf der Gemeinbedarfsfläche nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.2.1 Schutzgut Mensch und Gesundheit, Bevölkerung

In diesem Kapitel werden die Auswirkungen der Planung auf Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen und auf sein Bedürfnis nach Erholung auf Grün-, Frei- und Spielflächen behandelt.

Auswirkungen von Bodenbelastungen auf die menschliche Gesundheit

Aufgrund der Vornutzung des Grundstücks als Bezirksgärtnerei Tiergarten (u.a. Einsatz von Pflanzenschutzmitteln) war eine Untersuchung des Plangebietes auf eine möglicherweise für die geplante Nutzung als Wohngebiet mit Frei- und Spielflächen kritische Bodenbelastung notwendig.

Methoden und Ergebnisse der Untersuchungen sind im Kapitel 3.2.3 Schutzgut Boden beschrieben.

Als Gesamtbewertung wird festgestellt, dass keine Gefährdung über den Pfad Boden - Mensch für eine Nutzung als Wohngebiet zu befürchten ist. Bei der Anlage von Kinderspielflächen sollte allerdings zumindest in einem Bereich ein Bodenaustausch bis zum gewachsenen Boden erfolgen. Des Weiteren sind bei den Baumaßnahmen einige Auflagen zu beachten (s. Kapitel 3.3.2.).

Auswirkung von Lärm- und Schadstoffemissionen

Da durch die Realisierung der Planung zusätzliche Wohneinheiten und langfristig eine Kindertagesstätte entstehen werden, ist mit einer Zunahme des Straßenverkehrs zu rechnen. Die dadurch entstehenden zusätzlichen Lärm- und Schadstoffemissionen können sich negativ auf die menschliche Gesundheit auswirken. Die in der Planung vorgesehene Fläche für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) grenzt zudem direkt an ein Wohngebiet (WA 5) an.

Die Auswirkungen werden detailliert in Kapitel 3.2.5 Schutzgut Luft, Klima behandelt. Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Nördlich des WA 1 befindet sich des Weiteren das Institut für Pharmakologie und Toxikologie des Fachbereichs Veterinärmedizin der Freien Universität Berlin. Hier werden in einem Stallgebäude ca. 10 Hunde für pharmakologische Versuche gehalten. In der Regel sind die Tiere im Stall und in der Woche zwischen 13 und 15 Uhr nicht draußen. Am Wochenende sind die Hunde überwiegend im Stall. Langfristig ist der Umzug des Instituts nach Düppel vorgesehen. Die Freie Universität ist über die sensible Wohnnachbarschaft informiert. Gegebenenfalls sind gemeinsame belastungsmindernde Maßnahmen zu prüfen.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Grün- und Freiraumversorgung

Einschlägige fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

Ziel	Quelle
Grünflächen und Grünbestände sind im bebauten Bereich ausreichend anzulegen und zweckmäßig den Wohn- und Gewerbebereichen zuzuordnen.	§ 2 Nr. 1 Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln)
Versorgung der Bevölkerung mit siedlungsnahen Grünanlagen (mind. 7 m ² / Einwohner)	Landschaftsprogramm 1994
Versorgung der Bevölkerung mit wohnungsnahen Grünanlagen (mind. 6 m ² / Einwohner)	Landschaftsprogramm 1994
Entwicklung von Konzepten für die öffentliche Erholungsnutzung nach Aufgabe der derzeitigen Nutzung	Landschaftsprogramm 1994, Teilplan Erholung und Freiraumnutzung
Entwicklung einer Grünanlage als Verbindung zwischen dem Dahlemer Dorfanger, dem Kaiser-Wilhelm-Platz (U-Bhf. Podbielskiallee) und der Grünanlage an der FU und zur Gewährleistung der Anbindung der Wohngebiete an die großen Naherholungsgebiete des Grunewaldes und der Grunewaldseenrinne	Räumlich-bauliches Strukturkonzept Dahlem-Dorf (EICHSTÄDT / FUGMANN+JANOTTA 1995)
Entwicklung einer landschaftlich gestalteten, öffentlichen Grünanlage	Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan X-189 (ÖKOLOGIE & PLANUNG 2005)

Bestandsaufnahme

Die **siedlungsnah**e Grünversorgung des Plangebietes wird durch öffentliche Parkanlagen sichergestellt. Die in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplangebietes gelegenen Parkanlagen Messelpark und Thielpark (beide >10 ha) versorgen die Umgebung des Bebauungsplangebietes mit siedlungsnahen Grün. Dazu kommt die unmittelbare Nähe (ca. 1,3 km Entfernung) zum Naherholungsgebiet Grunewald.

Die Umweltatlaskarte 06.05 (Ausgabe 1995) stellt die Versorgung mit **wohnungsnahen**, öffentlichen Grünanlagen dar. Für das Plangebiet selbst wurde kein Wert berechnet, da es sich bisher nicht um eine Wohnnutzung handelt.

Für die westlich angrenzende Siedlung an der Straße „Im Winkel“ wurde ein Versorgungsgrad mit öffentlichen Grünanlagen von $\approx 0,1 \text{ m}^2$ pro Einwohner errechnet, was einer Unterversorgung entspricht. Das wohnungsnah Grün wird im Bereich des Ortsteiles Dahlem jedoch weniger durch öffentliche Grünflächen, als vielmehr durch private Grünflächen in Form von Hausgärten sichergestellt. Dies ist in der vorherrschenden Baustruktur begründet, die durch Einzel-, Reihen- oder Doppelhausbebauung auf großen Grundstücksflächen gekennzeichnet ist.

Der Anteil an privaten bzw. halböffentlichen Freiräumen in den Wohngebieten wird für die westlich an das Plangebiet angrenzende Siedlung in der Umweltatlaskarte auch als hoch angegeben.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich keine Veränderung des momentanen Zustands der Grün- und Freiraumversorgung in Dahlem ergeben.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die zusätzlichen 100 Wohneinheiten (inkl. 6 Bestandsgebäude) entsteht ein Mehrbedarf an siedlungsnahen Grünanlagen von 2.450 m² sowie ein Mehrbedarf an wohnungsnahen Grünflächen von 2.100 m² (angenommen werden 3,5 Einwohner / WE).

Folgende Richtwerte hierzu können dem Landschaftsprogramm (1994) entnommen werden:

	Siedlungsnahen Grünanlagen	Wohnungsnahen Grünanlagen
Einzugsbereich	max. 1.000 m	max. 500 m
Grünflächengröße	mind. 10 ha	mind. 0,5 ha
Flächenbedarf	mind. 7 m ² / Einwohner	mind. 6 m ² / Einwohner

Der Bedarf an siedlungsnahen Grünanlagen kann durch die in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Grünanlagen gedeckt werden. Zur Deckung des Bedarfs an wohnungsnahen Grünanlagen sind zusätzliche Grünanlagen im Plangebiet erforderlich.

Darüber hinaus ist die Funktion des Gebietes als Teil der Freiraumkonzeption des Bezirkes zu berücksichtigen, wie sie durch das LaPro Berlin (1994) und das "Räumlich-bauliche Strukturkonzept Dahlem-Dorf" (1995) bestimmt wird:

Im LaPro wird das Planungsgebiet ausgehend vom Bestand zusammen mit dem nordöstlichen Freiraum der Biologischen Bundesanstalt (BBA) als zusammenhängender Freiraum dargestellt, für den auch nach Aufgabe der vorhandenen Nutzung Konzepte für eine öffentliche Erholungsnutzung entwickelt werden sollen.

Konkretisiert wird diese Zielsetzung im "Räumlich-baulichen Strukturkonzept Dahlem-Dorf". Hier wird im Zusammenhang mit geplanten baulichen Entwicklungen im Bereich der Freiflächen des Bebauungsplangebietes und der BBA-Flächen die Entwicklung einer Grünanlage gefordert. Diese soll als Scharnier innerhalb des bezirklichen Freiraumnetzes die Verbindung zwischen dem Dahlemer Dorfanger, dem Kaiser-Wilhelm-Platz (U-Bhf. Podbielskiallee) und der Grünanlage an der FU herstellen und die Anbindung der Wohngebiete an die großen Naherholungsgebiete des Grunewaldes und der Grunewaldseenrinne gewährleisten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte und bereits angelegte öffentliche Parkanlage mit Spielplatz (ca. 4.500 m²) wird der Bedarf an wohnungsnahen Grünanlagen ausreichend innerhalb des Bebauungsplangebietes gedeckt. Eine kleinere im westlichem Geltungsbereich gelegene "öffentliche Parkanlage" ist zur fußläufigen Anbindung des geplanten Wohnquartiers an die Straße „Im Winkel“ vorgesehen.

Durch die Anlage der beiden Grünanlagen wird auch den Forderungen des Räumlich-baulichen Strukturkonzeptes Dahlem-Dorf entsprochen.

Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen

Einschlägige fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

Ziel	Quelle
Versorgung der Bevölkerung mit Spielflächen: 1 m ² Nettofläche (nutzbare Spielfläche) bzw. 1,5 m ² Bruttofläche pro Einwohner	Landschaftsprogramm 1994
Ausgleich eines Defizits von 284 m ² öffentlicher Nettopielfläche	Spielplatzplan Zehlendorf (PLANERGEMEINSCHAFT 1991).
Verbesserung des Spielangebotes für Kinder der mittleren und älteren Altersgruppe	Spielplatzplan Zehlendorf (PLANERGEMEINSCHAFT 1991).
Sicherstellung einer ausreichenden Spielflächenver-	Landschaftsplanerischer

sorgung	Fachbeitrag zum Bebauungsplan X-189 (ÖKOLOGIE & PLANUNG 2005)
---------	---

Bestandsaufnahme

Das Versorgungsdefizit an öffentlichen Spielplätzen beträgt im Ortsteil Dahlem 4.323 m². Dies bedeutet, dass die geforderten öffentlichen Spielflächen zu 69% nachgewiesen sind. (vgl. Sen-Stadt, FIS-Broker, 2006)

Im Auftrag des damaligen Bezirksamtes Zehlendorf, Naturschutz- und Grünflächenamt, wurde 1991 der Spielplatzplan Zehlendorf erstellt (PLANERGEMEINSCHAFT 1991). Er wurde am 19. März 1992 vom Bezirksamt beschlossen und erhielt am 2. April 1992 die Zustimmung durch die Bezirksverordnetenversammlung (BVV). Nach dem Spielplatzplan Zehlendorf liegt das Bebauungsplangebiet in der Versorgungseinheit 9D. Die schwierig zu überquerenden und jeweils als Barriere wirkenden Verkehrswege Königin-Luise-Straße (südlich), U-Bahn Trasse zwischen Dahlem-Dorf und Podbielskiallee (östlich) und die Peter-Lenné-Straße (westlich) bilden die Grenzen dieser Versorgungseinheit.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich keine Veränderung des momentanen Zustands der Spielflächenversorgung in Dahlem ergeben.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die zusätzlichen 100 Wohneinheiten (inkl. 6 Bestandsgebäude) entsteht ein Mehrbedarf an Spielflächen. Für die Berechnung des Flächenbedarfs sollte ein Richtwert von 1m² Nettofläche (nutzbare Spielfläche) bzw. 1,5 m² Bruttofläche pro Einwohner zu Grunde gelegt werden (vgl. LaPro 1994). Bei einer angenommenen Anwohnerzahl von 350 (100 Wohneinheiten à 3,5 Personen) ergibt sich eine Nettospielfläche von 350 m² bzw. ein Bruttofläche von 525 m². Als Richtgröße für einen allgemeinen Spielplatz wird jedoch eine nutzbare Spielfläche von 2.000 m² im Landschaftsprogramm (1994) angegeben.

Aufgrund des bereits vorhandenen Defizits an Spielflächen innerhalb der Versorgungseinheit ist die ausreichende Versorgung der geplanten Wohnquartiere durch die Anlage eines neuen Spielplatzes für Kinder der mittleren und älteren Altersstufen von hoher Bedeutung.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Mit dem Bau der öffentlichen Parkanlage im Osten des Plangebietes wurde bereits ein in die Grünanlage integrierter, 825 m² großer Spielplatz für Kinder der mittleren und älteren Altersstufen angelegt. Dieser deckt den oben errechneten Bedarf, genügt jedoch nicht der Richtgröße von 2.000 m². Aufgrund der guten Versorgung mit Grün- und Freiflächen im Einzugsbereich des Plangebiets stellt dieser Mangel jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch dar.

3.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Vegetationsstrukturen / Biotoptypen

Einschlägige fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

Ziel	Quelle
Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.	§ 2 Abs. 1 Nr. 9 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Dem Schutz, der Pflege und Entwicklung der Lebensgemeinschaften und Biotope (Lebensstätten und Lebensräume) wild lebender Tiere und Pflanzen ist größte Aufmerksamkeit zu widmen.	§ 2 Nr. 4 Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln)
Bei der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass ein den Möglichkeiten des Standortes gemäßer und für Naturschutz und Landschaftspflege notwendiger Flächenanteil Grünflächen und Grünbeständen vorbehalten bleibt.	§ 2 Nr. 8 Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln)
Parkbaumsiedlungsbereich; Ziele: Ergänzung des Parkbaumbestandes in Hausgärten, Straßen- und Siedlungsfreiräumen	Landschaftsprogramm Berlin (LaPro 1994), Teilplan Biotop- und Artenschutz (Stand 1994)
Entwicklung von Arten der Biotope der Kulturlandschaft	
Erhalt prägender Vegetationsstrukturen	Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan X-189 (ÖKOLOGIE & PLANUNG 2005)
Entwicklung laubbaumgeprägter Freiräume mit Obstgehölzen innerhalb der Bauflächen	
Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf eine nachhaltige Entwicklung sind zu prüfen.	Beschluss Nr. 943 der BVV Steglitz-Zehlendorf

Bestandsaufnahme

Für die Bestandsaufnahme wurde der Berliner Umweltatlas ausgewertet sowie 1996 eine Kartierung der Vegetationsstrukturen / Biotoptypen des Plangebietes durchgeführt:

In der **Umweltatlaskarte 05.03 Wertvolle Flächen für Flora und Fauna** (Ausgabe 1995) wird das Plangebiet nicht als wertvolle Fläche eingestuft. Es grenzen auch keine als wertvoll eingestufte Flächen an.

Grundwasserabhängige Ökosysteme sind weder vorhanden noch grenzen sie an (Umweltatlaskarte 05.07 (Ausgabe 2004)).

Im Plangebiet und in der direkten Umgebung befinden sich keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale (Umweltatlaskarte a05.06 (Ausgabe 2002)).

Die Kartierung des Planungsgebietes wurde im Sommer 1996 durchgeführt. Die hier beschriebenen Vegetationsstrukturen entsprechen dem Zustand des Geländes zu diesem Zeitpunkt. Auch wenn sich die Vegetationsstrukturen heute anders darstellen, muss sich die Bestandsaufnahme auf den Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans beziehen.

Der überwiegende Teil der Flächen war bis 1997 durch die Gärtnerei-Nutzung geprägt. Ausnahmen stellen lediglich das Einfamilienhaus an der Straße Im Winkel und die Wohnhäuser im Südosten dar (Karte 3 des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags (ÖKOLOGIE & PLANUNG 2005)).

Gärtnereiflächen

Anzuchtflächen

Zu den Anzuchtflächen werden all diejenigen Gärtnerei-Flächen gezählt, die nicht im Bereich der Frühbeete und der Treibhäuser liegen. Zu ihnen zählen das Rosenquartier im Nordwesten des Plangebietes, der Nutzgarten, die Schattenhalle und die Flächen mit Schmuckstauden im Südosten. Die Flächen, die zum Zeitpunkt der Kartierung (Sommer 1996) frei von Aufwuchs waren, werden als Wechselkulturen bezeichnet.

Schauanlagen mit Ziergehölzen

Entlang der Zufahrtswege befinden sich Beete mit älteren, mehrjährigen, teilweise verwilderten Stauden und Bäumen. Diese werden als Schauanlage mit Ziergehölzen bezeichnet.

Frühbeete

Zwischen dem Verwaltungsgebäude und dem großen Gewächshaus befinden sich verglaste Frühbeete.

Ruderales Staudenfluren

Auf einer kleinen Fläche nördlich des Verwaltungsgebäudes haben sich ruderales Staudenfluren angesiedelt. Hier sind sowohl Arten der kurzlebigen als auch der mehrjährigen Ruderalgesellschaften zu finden. Folgende Arten wurden u.a. vorgefunden:

Berufkraut, Breit-Wegerich, Floh-Knöterich, Gemeiner Beifuß, Gemeiner Efeu, Gemeiner Hopfen, Glanz-Melde, Goldrute, Gundermann, Große Brennnessel, Kanadisches Berufkraut, Klee, Kleinblütiges Franzosenkraut, Knollen-Platterbse, Löwenzahn, Nachtkerze, Vogel-Knöterich.

Kompostlagerflächen

Im Planungsgebiet befanden sich zur Zeit der Kartierung zwei Kompostlagerflächen. Eine große Fläche befindet sich am östlichen Rand des Plangebietes, eine kleinere Fläche im Nordosten. Diese Flächen weisen in Randbereichen die Arten der ruderalen Staudenfluren auf (s. o.). Ansonsten handelt es sich um unversiegelte Flächen, auf denen großflächige Bereiche mit Kompostmieten bedeckt sind.

Haupterschließung und Wege

Der Haupterschließungsweg ist asphaltiert und somit vollversiegelt. Bei den kleineren Wegen, die vor allem der Erschließung des mittleren Bereiches der Gärtnerei dienen, handelt es sich um Sand- und Pflasterwege.

Gärten

Zu den Gartenflächen zählen die Obstgärten hinter den Dienstwohnungen, der Ziergarten mit höherem Gehölzanteil an der Straße Im Winkel und der südlich des Gärtnerei-Verwaltungsgebäude liegende Ziergarten. Erwähnenswert ist der Ziergarten mit höherem Gehölzanteil aufgrund seines Strukturereichtums und aufgrund der großen Anzahl von Bäumen. In den hinter den Dienstwohnungen gelegenen Gärten stehen zahlreiche hochstämmige Obstbäume. Die schmale Gartenfläche, die sich südlich des Dienstgebäudes befindet, ist von Zierrasen dominiert, vereinzelt befinden sich dort Sträucher und Obstgehölze.

Gehölzbestand

Bäume

Das Planungsgebiet ist durch vereinzelt gepflanzte Bäume und Baumgruppen geprägt. Im Vergleich zu den an die Gärtnerei angrenzenden Hausgärten ist das Untersuchungsgebiet relativ offen.

Im Eingangsbereich, parallel zum Verwaltungsgebäude, befinden sich sowohl einheimische Sommer-Linden als auch gezüchtete Hybriden wie Holländische Linden und Platanen. Eine zweite Baumgruppe befindet sich im Nord-Osten der Gärtnereifläche. Neben drei vitalen Schnur-

bäumen, die besonders schön durch ihre späte Blüte sind, stehen dort auch vier Robinien und zwei Silber-Ahorne.

Auf der großen Kompostfläche im Osten des Plangebietes befinden sich zwei große Kastanien, die vor Jahrzehnten zur Beschattung des Kompostes angepflanzt wurden.

Große Winter- und Krim-Linden sind als Straßenbäume an der Hauptzufahrt gepflanzt. Alte und neu gepflanzte Kastanien bilden einen geschlossenen Straßenbaumbestand an der Straße Im Winkel.

Die Verlängerung der Zufahrt zur Gärtnerei ist beidseitig von kleineren Bäumen umgeben. Darunter sind viele Ziergehölze wie Zier-Apfel, Zier-Kirsche, Goldregen und Chinesische Baumweide. Vor allem die oft mehrstämmigen Zieräpfel, die auch auf der westlichen Seite des Geländes wachsen, sind siedlungstypisch. Auch Goldregen (öfters mehrstämmig) und Zier-Kirsche haben eine kulturhistorische Bedeutung und stehen in enger Verbindung mit der Nutzung des Gebietes. Die Zierbäume sind in den Anfangsjahren der Gärtnerei angepflanzt worden. Kirsche, Goldregen und Flieder wurden zur Dekoration beschnitten.

Kulturhistorisch bedeutsam und gebietstypisch sind die vor den Dienstwohnungen stehenden auf Halbstamm veredelten alten Zier-Kirschen. Erwähnenswert ist weiterhin das Vorkommen einiger Kornelkirschen in diesem Bereich.

Sträucher

Auf der Böschung zwischen der Gärtnerei und der Straße Im Winkel befindet sich ein dichtes freistehendes Fliedergebüsch mit Clematisberankung, das teilweise mit Holunder durchmischt ist. Die nordöstliche Grenze des Planungsgebietes besteht aus Fliedergebüsch mit Spiersträuchern. Die Gebüsche sind als kulturhistorisch bedeutsam zu bewerten.

Die Gebüsche die als Abstandsrün bzw. Sichtschutzpflanzung zum Geheimen Staatsarchiv angepflanzt wurden, sind weniger wertvoll. Sie setzen sich aus Ziergehölzen wie Zier-Apfel, Zier-Kirsche, Forsythie und Korbweide zusammen.

Typisch für das Planungsgebiet sind die vielen geschnittenen oder jetzt freiwachsenden Hecken unterschiedlicher Art und Höhe. Alte Liguster- und Buchsbaumhecken wechseln sich mit Johannisbeer- und Hainbuchenhecken ab.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem weiteren Brachliegen der Fläche würde auf dem unversiegelten (langfristig auch auf dem versiegelten) Teil eine Sukzession zu ruderalen Staudenfluren, Vorwäldern und schließlich zu Wäldern erfolgen. Der naturschutzfachliche Wert der Fläche würde sich erhöhen.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Beeinträchtigungen im Bereich Biotop- und Artenschutz liegen vor, wenn der Biotopwert der Flächen nach dem Eingriff niedriger als vor dem Eingriff ist. Dieser Wertverlust wird für den gesamten Eingriffsbereich bilanziert.

Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage von Werten für Biotoptypen. Die Grundlage für die Wertermittlung bilden Zahlenwerte, die pro m² gelten und der "Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft" des Landes Hessen (1992) entnommen sind. Eine Überarbeitung und Ergänzung einzelner Biotopwerte ist vorgenommen wurden. Im Kap. 9.2 des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags (ÖKOLOGIE & PLANUNG 2005) werden die bei der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung relevanten Nutzungs- und Biotoptypen mit dem jeweiligen Biotopwert pro m² erläutert.

Die zur Anwendung kommenden Biotoptypen beinhalten nicht den Baumbestand, da dieser gemäß der zugrunde gelegten Bewertungsmethode bei den hier auftretenden Biotoptypen gesondert berechnet wird.

Veränderungen im Baumbestand auf der Eingriffsfläche werden separat über eine Verlustbilanz der Bäume erfasst, die gemäß Baumschutzverordnung geschützt sind (vgl. Kap. 3.2.2).

Bilanzierung des Eingriffs

Eingriffsfläche ist der Bereich, auf dem der Bebauungsplan eine Bebauung ermöglicht. Die Fläche umfasst 44.500 m² (Karte 3 u. 4 des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags ÖKOLOGIE & PLANUNG 2005).

Bestand auf der Eingriffsfläche:

Gärtnereigebäude, Haupterschließung (voll- und stark versiegelt)	3 P x 13.300 m ²	39.900 P
Nebenwege (teilversiegelt)	6 P x 3.500 m ²	21.000 P
Frühbeete	9 P x 3.700 m ²	33.300 P
Schauanlage	16 P x 1.500 m ²	24.000 P
Anzuchtflächen	14 P x 11.800 m ²	165.200 P
Kompostlagerfläche	10 P x 3.300 m ²	33.000 P
Ruderales Staudenflur	21 P x 450 m ²	9.450 P
Ziergärten	16 P x 2.800 m ²	44.800 P
Zier-/Obstgarten, höherer Gehölzanteil	21 P x 2.200 m ²	46.200 P
Gehölzstreifen	27 P x 1.950 m ²	52.650 P
Biotopwert gesamt		469.500 P

Tab.1: Biotopwert (Stand 1996)

Planung auf der Eingriffsfläche:

Gebäude, Garagen (versiegelt)	3 P x 10.000 m ²	30.000 P
Straßen (versiegelt)	3 P x 5.000 m ²	15.000 P
Gehwege / Zufahrten / Stellplätze (teilversiegelt)	6 P x 5.500 m ²	33.000 P
Spielplatz (teilversiegelt)	6 P x 800 m ²	4.800 P
Gartenfläche	16 P x 15.500 m ²	248.000 P
Angerfläche	8 P x 2.000 m ²	16.000 P
Öffentliche Grünfläche	21 P x 4.200 m ²	88.200 P
Gehölzstreifen	27 P x 1.500 m ²	40.500 P
Biotopwert gesamt		475.500 P

Tab.2: Biotopwert (Planung)

Bilanzierung

Biotopwert Bestand	469.500 P
Biotopwert Planung	475.500 P
Biotopwertgewinn	6.000 P

Tab.3: Biotopwert (Bilanzierung)

Auf der Eingriffsfläche ermöglicht der Bebauungsplan durch seine Festsetzungen einen Biotopwertgewinn von 6.000 Punkten, d.h. **der Biotopwert der Fläche erhöht sich geringfügig um ca. 1%**, d. h. der Eingriff ist ausgeglichen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Baumaßnahme erfolgt auf einer Fläche, die bereits stark durch den Menschen beeinflusst wurde. Große Teile des Plangebietes sind versiegelt, naturnahe Biotope sind nicht vorhanden. Die Standortwahl stellt somit eine Verringerung von Beeinträchtigungen gegenüber einer Bebauung einer naturnahen Fläche dar und entspricht damit auch den Nachhaltigkeitszielen des Bezirks (Beschluss Nr. 943 der BVV Steglitz-Zehlendorf).

Durch eine Grundflächenzahl von durchschnittlich 0,3 in den Wohngebieten und die Planung von gartenbezogenen Wohnformen sowie durch die Anlage von zwei öffentlichen Parkanlagen steht ein großer Teil des Plangebietes weiterhin als Pflanzenstandort und Biotop zur Verfügung.

Die Festsetzungen Nr. 7 bis Nr. 11 dienen dem Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt. In einer beigefügten Pflanzenliste werden heimische Arten für die vorgesehenen Anpflanzungen empfohlen.

Baumbestand geschützt nach Baumschutzverordnung Berlin

Einschlägige fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

Ziel	Quelle
Jeder Eigentümer oder jeder sonstige Nutzungsberechtigte von Grundflächen ist verpflichtet, die auf dem Grundstück befindlichen geschützten Bäume zu erhalten und zu pflegen. Wird die Beseitigung eines geschützten Baumes genehmigt, so ist der Antragsteller zur Entrichtung einer Ausgleichsabgabe verpflichtet, soweit der Verpflichtete nicht anstelle der Geldleistung Ersatzpflanzungen auf seinem Grundstück vornimmt (Ökologischer Ausgleich).	Berliner Baumschutzverordnung (BaumschVO)

Bestandsaufnahme

Es wurden 1996 ca. 70 nach der damals gültigen Baumschutzverordnung geschützte Bäume kartiert (siehe Karte 3 des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags (ÖKOLOGIE & PLANUNG 2005)). Nach der zurzeit gültigen Baumschutzverordnung (BaumschVO 2004¹⁴) sind 52 Bäume im Bebauungsplangebiet geschützt.

Darunter fallen auch die 14 innerhalb des Planungsgebietes stehenden Straßenbäume an der Straße Im Winkel. Der Standort dieser Bäume ist nicht eingemessen.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden langfristig weitere (bereits vorhandene und durch Sukzession aufkommende) Bäume durch das Dickenwachstum nach der Berliner Baumschutzverordnung geschützt sein. Als geschützt erfasste Bäume würden irgendwann altersbedingt absterben. Der naturschutzfachliche Wert der Fläche würde sich erhöhen.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Insgesamt sind im Planungsgebiet maximal 19 nach BaumschVO 2004 geschützte Bäume von Fällungen betroffen, da sie innerhalb von Baugrenzen, Verkehrsflächen oder Flächen mit Geh-

¹⁴ Seit dem 04.03.2004 sind Bäume ab einem Stammumfang von 80 cm gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden geschützt. Ausgenommen sind Nadelgehölze mit Ausnahme der Waldkiefer sowie Obstbaumarten mit Ausnahme von Walnuss und Türkische Baumhasel.

Fahr- und Leitungsrechten liegen oder ihre Krone zum größten Teil in eine solche Fläche hineinragt. Es handelt sich überwiegend um Linden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Lt. Baumschutzverordnung Berlin sind für Fällungen Ausgleichszahlungen oder Ersatzpflanzungen als ökologischer Ausgleich vorzunehmen. Der Umfang der Ersatzpflanzungen berechnet sich nach dem Stammumfang der zu fällenden Exemplare. Gemäß der Ausführungsverordnung zur Baumschutzverordnung ist per angefangene 15 cm Stammumfang der zu fällenden Bäume ein neuer Baum mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen.

Wie oben beschrieben sind max. 19 Bäume von Fällungen betroffen. Da ein Aufmaß der Stammumfänge nicht vorliegt, wird ausgehend von Alter und Art der im Gebiet vorkommenden Bäume, von einem durchschnittlichen Stammumfang von 85 cm ausgegangen. Für jeden gefällten Baum wären 6 Ersatzbäume, insgesamt also 114 Ersatzbäume, mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen.

Diese Ersatzpflanzungen sind aus Ortsbildgründen als Straßenbaumpflanzungen vorzunehmen (Kap. 6.3 des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags (ÖKOLOGIE & PLANUNG 2005)). Da für Straßenbaumpflanzungen ein Stammumfang von 20/25 cm vorgesehen ist, reduziert sich die Zahl der zu pflanzenden Bäume (qualitätserhöhter Ansatz gem. BaumschVO¹⁵).

Im Planungsgebiet ist die Pflanzung von 30 - 35 Straßenbäumen entlang der Straßen möglich. Bei einer für Straßenbäume üblichen Qualität von 20/25 cm würden diese Bäume nach dem qualitätserhöhten Ansatz wie 105 – 122 Ersatzbäume angerechnet werden. Der Eingriff kann folglich ausgeglichen werden und wäre somit nicht erheblich.

Ersatzpflanzungen können auch als Ergänzungspflanzungen in den öffentlichen Grünflächen des Bebauungsplanes und in den Angerflächen vorgenommen werden. Ein Beitrag zum Ausgleich wird auch durch die textlichen Festsetzungen Nr. 8 - 10 erreicht, in denen Baumpflanzungen in den Wohngebieten und in der Fläche für den Gemeinbedarf vorgeschrieben werden.

Fauna

Einschlägige fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

Ziel	Quelle
Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotop- und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.	§ 2 Abs. 1 Nr. 9 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Dem Schutz, der Pflege und Entwicklung der Lebensgemeinschaften und Biotop- (Lebensstätten und Lebensräume) wild lebender Tiere und Pflanzen ist größte Aufmerksamkeit zu widmen.	§ 2 Nr. 4 Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln)
Entwicklung von Arten der Biotop- der Kulturlandschaft	Landschaftsprogramm Berlin (LaPro 1994), Teilplan Biotop- und Artenschutz

¹⁵ Da ein Baum mit Stammumfang 20/25 cm etwa 3 1/2 mal so viel kostet wie ein Baum mit Stammumfang 12/14 cm, würde ein solcher Baum 3,5fach angerechnet werden.

Bestandsaufnahme

Faunistische Untersuchungen liegen für das Planungsgebiet selber nicht vor und wurden für den Landschaftsplanerischen Fachbeitrag (ÖKOLOGIE & PLANUNG 2005) und die Umweltprüfung auch nicht durchgeführt, da die Auswertung des Berliner Umweltatlases keine besondere Bedeutung des Plangebietes für Fauna vermuten lässt.

In der Umweltatlaskarte 05.03 (Ausgabe 1995) wird das Plangebiet nicht als wertvolle Fläche für Flora und Fauna eingestuft und es grenzen auch keine solchen Flächen an.

In der Umweltatlaskarte 05.05 Bilanzierung des Brutvogelbestandes (Ausgabe 1995) erfolgt eine Bewertung der Lebensräume aus vogelkundlicher Sicht (Klassen durchschnittlicher Index-Werte nach WITT 1991). Das Plangebiet wird in die Klasse V eingestuft. Hierbei handelt es sich um Vogellebensräume, die in Berlin häufig sind oder nur wenige oder gar keine rückläufigen oder seltenen Arten beheimaten.

Auch aufgrund der Nutzung eines Großteils der Flächen (zum Betrachtungszeitraum) durch die Bezirksgärtnerei und der damit verbundenen hohen Störungs- und Nutzungsintensität sind faunistische Besonderheiten im Planungsgebiet nicht zu erwarten. Bezüglich der Avifauna (Vogelarten) ist zusätzlich der Nistplatzmangel negativ zu verzeichnen.

Die Hecken und Obstbäume können dem Girlitz als Nistplatz dienen. Des Weiteren kommen unter anderem Haussperling, Gartenrotschwanz, Grünfink, Hänfling, Klappergrasmücke und Amsel als potentielle Bewohner des Gebietes in Frage.

Bei den Kleinsäugetern können die typischen Arten wie Igel, Maulwurf, Wühl- und Spitzmäuse im Planungsgebiet Nahrung bzw. Unterschlupf finden.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem weiteren Brachliegen der Fläche würde auf dem unversiegelten (langfristig auch auf dem versiegelten) Teil eine Sukzession zu ruderalen Staudenfluren, Vorwäldern und schließlich zu Wäldern erfolgen. Der naturschutzfachliche Wert der Fläche würde sich erhöhen. Es würden mehr und anspruchsvollere Tierarten im Plangebiet einen Lebensraum finden. Dem potentiell wertvollen Arteninventar wären jedoch aufgrund der städtischen Lage und der zu erwartenden Störungen durch Erholungssuchende Grenzen gesetzt.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die Planung wird sich die Biotopstruktur verändern. Alle oben genannten Arten - so sie denn vorkommen - können jedoch in die angrenzenden, villenartigen Wohngebiete ausweichen oder in den geplanten Wohngebieten mit ihren Gärten sowie in den Parkanlagen Lebensraum finden. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Fauna ist nicht zu erwarten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Baumaßnahme erfolgt auf einer Fläche, die bereits stark durch den Menschen beeinflusst wurde. Große Teile des Plangebietes sind versiegelt, naturnahe oder seltene Biotope, die seltenen Arten Lebensraum bieten könnten, sind nicht vorhanden. Die Standortwahl stellt somit eine Verringerung von Beeinträchtigungen dar.

Durch eine Grundflächenzahl von durchschnittlich 0,3 in den Wohngebieten und die Planung von gartenbezogenen Wohnformen sowie durch die Anlage von zwei öffentlichen Parkanlagen steht ein großer Teil des Plangebietes weiterhin als Biotop zur Verfügung.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 7 bis Nr. 11 dienen dem Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt. In einer beigefügten Pflanzenliste werden heimische

Pflanzenarten, die besonders geeignet sind, Tieren Lebensraum und Nahrung zu bieten, für die vorgesehenen Anpflanzungen empfohlen.

Biologische Vielfalt

Da es keine Hinweise auf seltene oder gefährdete Tier- oder Pflanzenarten im Planungsgebiet gibt, ist eine erhebliche Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt nicht zu erwarten.

3.2.3 Schutzgut Boden

Einschlägige fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

Ziel	Quelle
Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden weitest mögliche Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens	§1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Nutzung der Möglichkeit der Innenentwicklung, z.B. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen	§ 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß	§ 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Flächen sind sparsam zu nutzen. Die erneute Inanspruchnahme genutzter oder bebauter Flächen hat Vorrang vor der Inanspruchnahme bislang ungenutzter oder unbebauter Flächen.	§ 2 Nr. 6 Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBIn)
Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf eine nachhaltige Entwicklung sind zu prüfen.	Beschluss Nr. 943 der BVV Steglitz-Zehlendorf
GFZ bis 0,8	Flächennutzungsplan (FNP)
GFZ von 0,7	Bereichsentwicklungsplanung (BEP)
Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung Berücksichtigung des Bodenschutzes	Landschaftsprogramm (LaPro 1994), Teilplan Naturhaushalt / Umweltschutz (vorgesehene Ziele für die angrenzende Siedlung; Plangebiet damals noch Gartenbaufläche)

Bestandsaufnahme

Geologie / Boden

Das Planungsgebiet liegt auf der - recht sandig ausgebildeten - Grundmoränenplatte der Teltow-Hochfläche (SCHOLZ 1962).

Das Gelände fällt von Norden nach Süden von 59,5 m auf 56,0 m im Südwesten ab. Das natürliche Relief ist aufgrund der anthropogenen Nutzung zum Teil überformt.

Nach der Geologischen Übersichtskarte von Berlin und Umgebung (1995) handelt es sich im Plangebiet um Grundmoränenbildungen aus Geschiebemergel und -lehm des Brandenburgischen Stadiums der Weichsel-Kaltzeit. Als Bodenart tritt stark sandiger, kiesiger, wechselnd steiniger Schluff auf. Die Grundmoränenbildung liegt über Vorschüttablagerungen durch Schmelzwasser der Weichsel-Kaltzeit. Diese Vorschüttablagerungen setzen sich aus fein-, mittel- und grobkörnigen Sanden zusammen.

Laut Umweltatlaskarte 01.01 Bodengesellschaften (Stand 1998) handelt es sich bei dem vorherrschenden Bodentyp um Parabraunerden. Jedoch geht aus den Bodenansprachen und Beobachtungen vor Ort hervor, dass es sich nicht um eine naturnahe Bodengesellschaft handelt, da eine flächendeckende starke anthropogene Überprägung stattgefunden hat.

Nach den Untersuchungen von ROHDE & RUX GEOCONSULT GBR (1998a) bestand der Oberboden an den beprobten Stellen 1998 größtenteils aus humosen Feinsanden, vereinzelt aber auch aus schutthaltigen Auffüllungsschichten. Unter dem Oberboden wurden Geschiebelehm und schluffige Feinsande, z.T. auch schutthaltige Auffüllungsschichten (Beimengungen von Schlacke, Mörtel und Ziegel) festgestellt.

Bei Untersuchungen im Jahre 2005 (NEULING 2005) wurde als gewachsener Boden Geschiebemergel vorgefunden. Über diesem befanden sich Aufschüttungen mit einer Mächtigkeit von 0,1 bis über 1,5 m. Es handelte sich vorwiegend um sandige, schluffige Aufschüttungen mit hohem Gehalten an grobem Bauschutt. In zwei Teilbereichen waren schlackehaltige Lagen vorhanden.

Im Planungsgebiet sind die Böden demnach oberflächlich stark anthropogen geprägt und in ihrem Aufbau verändert. Die vorgefundenen Bodengesellschaften waren Pararendzina, Lockersyrose und Regosol (NEULING 2006). Bei den gärtnerisch genutzten Flächen ist von tiefgründigen, humusreichen Gartenböden (Hortisolen) auszugehen.

Bodenbelastungen

Gemäß einer Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie (Wasserbehörde) vom 30. Oktober 1998 befinden sich im Planungsbereich keine Altlastenverdachtsflächen.

Aufgrund der jahrzehntelangen Nutzung des Grundstücks als Bezirksgärtnerei Tiergarten war jedoch eine Bodenbelastung durch den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu erwarten. Außerdem befand sich vor dem Rückbau der baulichen Anlagen ein Heizöltank auf dem Gelände. Zur Feststellung der Bodenbelastungen wurden in den Jahren 1998 und 2005 mehrere Bodenuntersuchungen durchgeführt. Diese sowie aus ihnen gezogene Schlussfolgerungen des Umweltamtes Steglitz-Zehlendorf werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt:

Prüfbericht 22/06/98 vom 19. August 1998 (ROHDE & RUX GEOCONSULT GBR 1998a)

Durch die Rohde & Rux Geoconsult GbR wurden im August 1998 im Auftrag des Umweltamtes Zehlendorf Bodenuntersuchungen im Bereich der ehemaligen Gewächshäuser und der Freiflächen der ehemaligen Bezirksgärtnerei Tiergarten durchgeführt.

Ziel war die Untersuchung auf eventuelle, aus jahrzehntelanger gärtnerischer Nutzung resultierende Belastungen (Einsatz von Pflanzenschutzmitteln), um die Eignung des Oberbodens für die zukünftige Nutzung als Hausgärten / Spielflächen für Kinder zu beurteilen (UMWELTAMT ZEHLENDORF 1998).

Es wurden insgesamt 16 mittels Sondierstange entnommene Mischproben aus dem Oberboden (0 – 0,30 m Tiefe) auf ihren Gehalt an Pflanzenschutzmitteln (Organochlorpestizide, Phosphorsäureester und Triacine) analysiert.

Außerdem wurden zwei mittels Sondierstange entnommene Mischproben aus dem Oberboden (0 – 0,30 m Tiefe) sowie zwei Proben aus Rammkernsondierungen (bis 1,10 m Tiefe) aufgrund von Schutt- und Schlackebeimengungen auf ihren Gehalt an Schwermetallen (Cadmium, Blei und Quecksilber) einschließlich Arsen sowie PAK-(EPA)¹⁶ untersucht. Bei erhöhten Schwermetallgehalten (Überschreitung der LAGA¹⁷-Kategorie Z 0) wurde zusätzlich der jeweilige Eluatgehalt bestimmt.

¹⁶ Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe nach EPA (Umweltbehörde der USA)

¹⁷ Länderarbeitsgemeinschaft Abfall

Die detaillierten Untersuchungsmethoden und Untersuchungsergebnisse sind dem Prüfbericht zu entnehmen. Der Prüfbericht enthält keine aus den festgestellten Werten resultierenden Schlussfolgerungen (Vergleich mit Grenzwerten o.ä.) und Empfehlungen.

Prüfbericht 25/08/98 vom 01. September 1998 (ROHDE & RUX GEOCONSULT GBR 1998b)

Im August 1998 wurden von der Rohde & Rux Geoconsult GbR als Nachuntersuchung zum o.g. Prüfbericht vier rückgestellte Oberbodenproben auf ihren Arsen-Gehalt untersucht.

Die detaillierten Untersuchungsmethoden und Untersuchungsergebnisse sind dem Prüfbericht zu entnehmen. Der Prüfbericht enthält keine aus den festgestellten Werten resultierenden Schlussfolgerungen (Vergleich mit Grenzwerten o.ä.) und Empfehlungen.

Schreiben des Umweltamtes Zehlendorf vom 08.09.1998 (UMWELTAMT ZEHLENDORF 1998a)

Vom Umweltamt Zehlendorf wurden folgende Schlüsse aus den Gutachten gezogen:

Auf dem Grundstück wurden in einigen Bereichen Rückstände von Pflanzenschutzmitteln nachgewiesen. Es wird jedoch festgestellt, dass keine verbindlich fixierten Prüfwerte zur Beurteilung der vorliegenden Schadstoffgehalte existieren. Eigene Berechnungen auf der Grundlage toxikologischer Daten (UBA-Berichte 4/93) ergaben, dass Referenzwerte bei DDT und seinen Abbauprodukten sowie bei Hexachlorbenzol bei den Bodenuntersuchungen nicht erreicht wurden.

Eine anthropogene Aufschüttung im Bereich 30 – 40 bzw. 40 – 60 cm im Bereich der Rammkernsondierung 2 und 3 weist in der vorliegenden Analyse eine Überschreitung der anzuwendenden Z1.2-Werte für den Wiedereinbau von Bodenmaterial auf.

Der Oberboden ist gering mit Arsen belastet, die Belastung liegt im rechtlich vorgeschriebenen Rahmen.

Aus Vorsorgegründen empfiehlt das Umweltamt, den Boden im Bereich der Untersuchungsflächen MP Ia, Ib, XIII, XIV und XV (Bereiche um die Otto-Appel-Straße 4-30 (z.T. schon bebaut) und um den östlichen Teil des in West-Ost-Richtung verlaufenden Abschnitts der Otto-Appel-Str.) nicht als Ausgangssubstrat für den Mutterboden im Zusammenhang mit den Hausgärten zu verwenden.

Stellungnahme des Umweltamtes Zehlendorf vom 10. November 1998 (UMWELTAMT ZEHLENDORF 1998b):

In seiner Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf X – 189 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange schreibt das Umweltamt, dass die von ihnen durchgeführten orientierenden Untersuchungen keine sanierungswürdigen Bodenverunreinigungen ergeben haben.

Auflagen zur Abbruchgenehmigung Nr. 1164 vom 20. Oktober 1998

In der Abbruchgenehmigung für den Abbruch der baulichen Anlagen der ehemaligen Bezirksgärtnerei Tiergarten wurden Auflagen zum Bodenschutz gemacht. Diese betrafen:

- Nachholung von Bodenuntersuchungen unterhalb des Erdtanks bei der Entnahme des Erdtanks
- Vorlage eines Prüfberichtes nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VawS) über die Stilllegung der vorhandenen Kellertanks
- getrennte Lagerung und ordnungsgemäße Entsorgung von schlackehaltigen Schuttablagerungen und verunreinigtem Boden; Wiedereinbau nur bei Belastungen unterhalb der Kategorie Z1.1 der Berliner Liste
- Meldung von festgestellten bzw. vermuteten Boden- und Grundwasserverunreinigungen während der Abbrucharbeiten

Gutachterliche Dokumentation über Bodenuntersuchungen 2005 (NEULING 2005)

Im Auftrag der cds Wohnbau GmbH wurden im Dezember 2005 vom Sachverständigenbüro Dr. rer. nat. Peter Neuling Bodenuntersuchungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt. Zu diesem Zeitpunkt waren die bei den o.g. Gutachten 1998 noch vorhandenen baulichen Anlagen der ehemaligen Bezirksgärtnerei Tiergarten bereits abgebrochen.

Als Bewertungskriterien für die eigenen Untersuchungen und für die ausgewerteten Voruntersuchungen aus dem Jahr 1998 wurden einerseits die Prüfwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für die sensibelste Nutzung (Kinderspielflächen) sowie andererseits die Einstufung der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) zur Wiederverwertung von mineralischen Rohstoffen angewendet.

In der Dokumentation wurden folgende damals bereits vorliegende Gutachten zur Bodenuntersuchung ausgewertet:

1. Die o.g. 1998 durchgeführten Untersuchungen (ROHDE & RUX GEOCONSULT GBR 1998a) ergaben gemäß NEULING (2005), dass in fast allen Proben Spuren von DDT vorhanden waren, die aber um mindestens den Faktor 100 unter dem Schadenswert für Kinderspielflächen der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung lagen. Die Analyse auf Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und einige Schwermetalle ergab ebenfalls keine Überschreitung der Prüfwerte der BBodSchV. Nur bei einer Probe (gegenüber Otto-Appel-Straße 30) wurde eine Überschreitung des Prüfwertes für Kinderspielflächen für den Parameter Blei festgestellt.
2. Im Rahmen von Baugrunduntersuchungen waren 1998 insgesamt 20 Sondierungen bis 10 m unter Geländeoberkante (GOK) abgeteuft worden (ELMIGER KARSTEDT 1998). Es wurde Geschiebelehm und darüber Aufschüttungen mit einer Mächtigkeit zwischen 0,1 und 0,9 m festgestellt. Aus allen Sondierungen wurde jeweils das Segment 0 – 1 m unter GOK als Probe entnommen und im Labor auf Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und die acht Metalle nach LAGA untersucht. In keiner der untersuchten Proben wurde eine Überschreitung der Prüfwerte für Kinderspielflächen nach BBodSchV festgestellt. Bei der Bewertung zu einer potentiellen Entsorgung fiel nur eine Probe (gegenüber Otto-Appel-Str. 20) auf, die aufgrund des hohen PAK-Gehalts als Z3-Material (besonders überwachungsbedürftiger Abfall) eingestuft wurde.
3. Im Auftrag des Ingenieurbüros Elmiger/Karstedt waren drei Sondierungen im Umfeld eines (mittlerweile zurückgebauten) Heizöltanks abgeteuft worden. Die Bodenproben waren sensorisch und analytisch unauffällig.

Vom Büro Neuling wurden im Jahr 2005 25 Baggerschürfe angelegt und die jeweiligen Aufschüttungshorizonte beprobt. Die Lage der Schürfe orientierte sich an der geplanten Lage der zukünftigen Bebauung sowie an den Erkenntnissen aus den Voruntersuchungen.

In einer der untersuchten Mischproben (gegenüber Otto-Appel-Straße 26 und 28 im WA 3) wurde aufgrund des hohen Bleigehaltes eine Überschreitung des Prüfwertes der BBodSchV für Kinderspielflächen festgestellt. Beim Anlegen von Kinderspielflächen in diesem Bereich sollte ein Bodenaustausch erfolgen. Die Bleigehalte aller übrigen Proben lagen deutlich unter dem Prüfwert für Wohngebiete. Außer dem einen Bleigehalt lagen alle anderen analysierten Parameter unterhalb der Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen. Es wird geschlossen, dass sowohl auf Basis der aktuellen als auch der Voruntersuchungen 1998 keine Sanierungsnotwendigkeit für das Grundstück zu erkennen ist.

Die abfallrechtliche Bewertung hinsichtlich einer Verwertung des Aufschüttungsmaterials ergab anhand der aktuellen Untersuchungen für den Bereich nördlich der Edwin-Redslob-Straße sowie südlich der Otto-Appel-Straße eine eingeschränkte Verwertung (Z 1.1-Material).

Im WA 3 zwischen der Edwin-Redslob-Straße und der Otto-Appel-Straße wurde bei 6 Proben ebenfalls Z 1.1-Material festgestellt.

Die bereits oben erwähnte Mischprobe im WA 3 gegenüber der Otto-Appel-Straße 26 und 28 ist nach LAGA als Z 1.2-Material zur eingeschränkten Verwertung einzustufen.

Aushub mit Einstufung Z 1.1 und Z 1.2 dürfte entsprechend der aktuellen Anforderungen der LAGA nur innerhalb technischer Bauwerke wieder auf dem Grundstück eingebaut werden. Alle weiteren einzubauenden Böden müssen den Anforderungen gemäß LAGA Z0 entsprechen. Bei allen Flächen mit sensibler Nutzung müssen bei Bodeneinbau zusätzlich die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung eingehalten werden (NEULING 2006).

Eine Probe ergab aufgrund des höheren Quecksilbergehaltes eine Einstufung als Z2-Material (eingeschränkte Verwertung). Nach Einschätzung des Büro Neuling dürfte es sich hierbei um einen räumlich begrenzten Bereich handeln.

Mit gesondert zu entsorgendem Material ist laut dem Gutachten nur in geringem Maße zu rechnen. Es wird empfohlen, optisch auffälliges Material bei Aushub getrennt zu lagern und nochmals zu beproben.

Als Gesamtbewertung wird im Gutachten festgestellt, dass eine Gefährdung über den Pfad Boden - Mensch für eine Nutzung als Wohngebiet nicht zu befürchten ist. Bei dem Anlegen von Kinderspielflächen sollte allerdings zumindest im o.g. Bereich (Höhe Otto-Appel-Straße 26) ein Bodenaustausch bis zum gewachsenen Boden erfolgen. Eine vom Grundstück ausgehende Gefährdung des Grundwassers ist aufgrund des Flurabstandes von mind. 20 m und einer entsprechend mächtigen Abdeckung des Grundwassers mit Geschiebelehm / Geschiebemergel auszuschießen (NEULING 2005).

Schreiben des Umweltamtes Steglitz-Zehlendorf vom 17. März 2006 (UMWELTAMT STEGLITZ-ZEHLENDORF 2006)

Auf der Grundlage der vorliegenden Berichte erscheint eine Verwendung der vorhandenen Auffüllungsschicht zum Wiedereinbau im Rahmen der Baumaßnahmen nicht möglich, da diese abfallrechtlich nicht als Boden eingestuft werden dürfte und damit nicht zur Herstellung einer durchwurzelbaren Schicht geeignet ist.

Für die Bewertung der durch Bodenuntersuchungen festgestellten Bodenverunreinigungen sollen für sensible Nutzungen im Sinne der Gesundheitsvorsorge die Prüfwerte deutlich unterschritten und die Vorsorgewerte als planerisches Optimum angestrebt werden. Der Einbau von Bodenmaterial zur Herstellung einer durchwurzelbaren Schicht muss sich an der DIN 19731 und an den Vorsorgekriterien der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung orientieren. Weiterhin gelten die Vorschriften der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA).

Beim Anlegen von Kinderspielflächen, Hausgärten und sonstigen sensiblen Bereichen im Geltungsbereich ist ein Bodenaustausch aus Gründen der Gesundheitsvorsorge erforderlich.

Die Versickerung von Niederschlagswasser darf nicht durch Bodenschichten erfolgen, die aus Trümmer- oder Bauschutt bestehen oder die Schuttbeimengungen aufweisen.

Versiegelung

Die aktuelle Versiegelung im Plangebiet (betrachtet wird auch hier Stand vor Abbruch der baulichen Anlagen der ehem. Bezirksgärtnerei Tiergarten) wurde im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan X – 189 (ÖKOLOGIE & PLANUNG 2005) berechnet.

Als Grundlage für die Berechnung der Versiegelung im Planungsgebiet diente der vorliegende Vermessungsplan (M.: 1:1.000), ergänzt durch eigene Kartierungen im Jahre 1996 (vgl. Karte 1 des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags (ÖKOLOGIE & PLANUNG 2005)).

Bei der Ermittlung des Versiegelungsgrades sind neben voll versiegelten Flächen auch teilversiegelte Flächen zu berücksichtigen. Es wird zwischen den nachfolgend beschriebenen Versiegelungsgraden unterschieden.

1. Überbaute und vollversiegelte Flächen (100%)

Als voll versiegelt sind die überbauten Flächen und die versiegelten Wege und Abstellflächen zu rechnen, die einen Asphalt- oder Verbundpflasterbelag haben. Überbauung, Bodenverdichtung und Ableitung des Niederschlagswassers lassen keine Möglichkeiten für die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Flächen zu.

2. Teilversiegelte Flächen (50%)

Hierzu zählen die mit Kleinstein- oder Mosaikpflaster belegten Flächen. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist durch die offenen Fugen bedingt möglich. Hierzu gehören ferner ungepflasterte Flächen mit einer wassergebundenen Decke bzw. Kies-, Schotter- und Sandflächen. Regenwasserversickerung ist möglich, jedoch durch Verdichtung teilweise eingeschränkt. Diese Flächen sind vegetationsarm. Auch die Bereiche der Frühbeete und die Folientunnel werden zu dieser Kategorie gezählt. Hier ist der Boden zwar nahezu unversiegelt, durch die (partielle) Abdeckung wird das Regenwasser jedoch nicht direkt versickert, sondern abgeleitet.

3. Unversiegelte Flächen (0%)

Hierzu gehören die bewachsenen oder brach liegenden Flächen der Gärtnerei und die Flächen der Hausgärten. Auch wenn hier einzelne Versiegelungen durch Wege o.ä. innerhalb der Hausgärten vorhanden sind, ist dieser Anteil bezogen auf die ganze Fläche so gering, dass sie nicht berücksichtigt werden.

Flächentyp / Wertstufe	Flächenanteil (m ²)	Anrechenbare Größe Versiegelung (m ²)	Versiegelungsgrad (bezogen auf Gesamtfläche)
1. überbaute und vollversiegelte Flächen	13.500	(100%) 13.500	30%
2. teilversiegelte Flächen	7.500	(50%) 3.750	17%
3. unversiegelte Flächen	23.500		53%
Summe Bebauungsplan Gesamt	44.500	17.250	38,7%

Tab.4: Versiegelungsgrad (Stand 1996)

Im Planungsgebiet waren **38,7%** der insgesamt 44.500 m² großen Gesamtfläche versiegelt. Dies entspricht einer Fläche von 17.250 m².

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung, wäre vermutlich kein Abbruch der baulichen Anlagen der ehemaligen Bezirksgärtnerei Tiergarten erfolgt. Der Zustand wäre unverändert, also mit 17.250 m² versiegelter Fläche, geblieben.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Im Rahmen dieser Umweltprüfung sind folgende Aspekte relevant und deshalb zu untersuchen:

- die mögliche Veränderung des Bodens durch die Baumaßnahmen (Umlagerung, Verdichtung)
- der mögliche Verlust von Bodenfunktionen durch Neuversiegelung
- eine mögliche Gefährdung der späteren Anwohner und Nutzer der geplanten Wohngebiete, Parkanlagen und Spielflächen durch die Bodenbelastungen

Veränderung des Bodens durch Baumaßnahmen

Durch den Aushub von Baugruben, die Umgestaltung des Bodenreliefs durch Abgrabung und Aufschüttung sowie durch das Befahren mit schweren Baumaschinen, wird der Boden verändert. Da es sich jedoch um einen bereits anthropogen stark veränderten Boden handelt, wird dies als nicht erheblich eingestuft.

Verlust von Bodenfunktionen durch Neuversiegelung

Die Versiegelung von Flächen stellt den stärksten möglichen Eingriff dar, weil diese Flächen keinen Bodenfunktionswert mehr haben. Die geplanten Bebauungsausweisungen ermöglichen eine Versiegelung von größeren Teilen des Untersuchungsbereiches.

Eine Eingriffsbewertung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wurde im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag (ÖKOLOGIE & PLANUNG 2005) vorgenommen.

Für das Schutzgut Boden wurde zur Quantifizierung des Kompensationsumfanges (vgl. Kap. 6.5.2 des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags (ÖKOLOGIE & PLANUNG 2005)) neben einer reinen Versiegelungsbilanz das Bewertungsfahren nach AUHAGEN (1993) zur Bodenschutzfunktion herangezogen.

Die Ermittlung der geplanten Versiegelung erfolgte nach dem städtebaulichen Entwurf, der die Grundlage für die Fortschreibung des Bebauungsplans darstellt (FEA Consult 2005).

Die Standorte der Wohnhäuser und Garagen sind als vollversiegelte Flächen bilanziert worden. Als teilversiegelte Flächen werden die Zufahrten zu den Garagen, die Angerflächen, die Gehwege mit offenen Unterstreifen und die Kfz-Stellplätze mit Großsteinpflaster erfasst. Durch die textliche Festsetzung Nr. 12 ist festgelegt, dass die Befestigungen der Wege, Zufahrten und Stellplätze offenporig (wasser- u. luftdurchlässig) anzulegen sind, so dass das Niederschlagswasser versickern kann.

Bei einer Größe der Eingriffsfläche von 44.500 m² wird die Versiegelung ca. 18.750 m² betragen¹⁸. Da die Eingriffsfläche im Bestand bereits einen Versiegelungsanteil von 17.250 m² aufweist, ist durch die Bebauungsausweisungen eine Versiegelungszunahme von ca. 1.500 m² zu erwarten.

Fläche	Flächengröße (m ²)	Anrechenbare Größe Versiegelung (m ²)	Versiegelungsgrad (bezogen auf Gesamtfläche)
Versiegelt	15.000	15.000	33,7%
Teilversiegelt	7.500	(50%) 3.750	17%
Unversiegelt	22.000	-	49,3
Summe Bebauungsplan	44.500	18.750	42%

Tab.5: Versiegelung (Planung)

Die **Versiegelungszunahme von ca. 1.500 m²** stellt keinen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein Entsiegelungspotential vorhanden ist, sind für den ökologischen Ausgleich jedoch zusätzliche Begrünungsmaßnahmen vorzusehen.

¹⁸ Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Karte 2, ÖKOLOGIE & PLANUNG 2005

Mögliche Gefährdung durch Bodenbelastungen

Wie oben dargestellt, befinden sich im Plangebiet keine Altlasten. Es liegen jedoch Bodenbelastungen durch die langjährige Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und die Beimengung von Schutt und Schlacke vor.

Die vorliegenden Untersuchungen ergaben jedoch, dass keine Sanierungsnotwendigkeit für das Grundstück zu erkennen ist (NEULING 2005, UMWELTAMT ZEHLENDORF 1998b).

Eine Gefährdung über den Pfad Boden - Mensch für eine Nutzung als Wohngebiet ist gemäß NEULING (2005) nicht zu befürchten. Eine vom Grundstück ausgehende Gefährdung des Grundwassers ist aufgrund des Flurabstandes von mind. 20 m und einer entsprechend mächtigen Abdeckung des Grundwassers mit Geschiebelehm / Geschiebemergel ebenfalls auszuschließen (NEULING 2005).

Es ist jedoch Folgendes zu beachten:

- Bei dem Anlegen von Kinderspielflächen sollte zumindest im nachweislich für diese sensible Nutzung zu hoch belasteten Bereich (etwa im WA 3, gegenüber Otto-Appel-Straße 26-30, vgl. NEULING 2005) ein Bodenaustausch bis zum gewachsenen Boden erfolgen.
- Aus Vorsorgegründen ist der Boden im Bereich der Untersuchungsflächen MP Ia, Ib, XIII, XIV und XV des Gutachtens ROHDE & RUX GEOCONSULT GBR (1998a) (Bereiche gegenüber Otto-Appel-Straße 4-30 und um den östlichen Teil des in West-Ost-Richtung verlaufenden Abschnitts der Otto-Appel-Str.) nicht als Ausgangssubstrat für den Mutterboden im Zusammenhang mit den Hausgärten zu verwenden.
- Festgestellte bzw. vermutete Boden- und Grundwasserverunreinigungen während der Bauarbeiten sind zu melden.
- Optisch auffälliges Material ist bei Aushub getrennt zu lagern und nochmals zu beproben.
- Schlackehaltige Schuttablagerungen und verunreinigte Böden sind getrennt zu lagern und ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Ein offener Wiedereinbau von Material darf nur bei Einhaltung der Zuordnungswerte Z 0 erfolgen. Material bis Z 1.2 darf nur innerhalb technischer Bauwerke auf dem Grundstück wiederverwendet werden.
- Beim Einbau von Böden mit sensibler Nutzung, wie Hausgärten und Kinderspielflächen ist zusätzlich die Einhaltung der Vorsorgewerte gemäß BBodSchV sowie die DIN 19731 zu beachten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Baumaßnahme entspricht dem Ziel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, die Möglichkeit der Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen zu wahrzunehmen. Ein Eingriff erfolgt somit nicht in gewachsene, naturnahe, sondern in bereits durch den Menschen gestörte und überformte Böden. Die Standortwahl stellt somit eine Verringerung von Beeinträchtigungen dar und entspricht damit auch den Nachhaltigkeitszielen des Bezirks (Beschluss Nr. 943 der BVV Steglitz-Zehlendorf).

Mit einer GFZ in den Wohngebieten von insgesamt 0,70 werden die Vorgaben des Flächennutzungsplans und der Bereichsentwicklungsplanung eingehalten.

Folgende textliche Festsetzungen dienen dazu, die Versiegelung zu begrenzen und somit den Eingriff in das Schutzgut Boden zu verringern:

Textliche Festsetzung Nr. 3: In den allgemeinen Wohngebieten WA 2a, WA 2b und WA 5 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung eine Grundflächenzahl von 0,4 nicht überschritten werden.

Textliche Festsetzung Nr. 12: In den allgemeinen Wohngebieten und auf der Fläche für Gemeinbedarf ist die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurch-

lässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Ein Ausgleich für die Neuversiegelung von ca. 1.500 m² ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen, die Beeinträchtigung ist jedoch aufgrund der Geringfügigkeit hinnehmbar.

Insgesamt ist der Eingriff in das Schutzgut Boden als nicht erheblich einzustufen.

3.2.4 Schutzgut Wasser

Einschlägige fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

Ziel	Quelle
Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist oder sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer nicht zu erwarten sind und sonstige Belange nicht entgegenstehen, soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden.	§ 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz (BWG)
Nutzung der Möglichkeit der Innenentwicklung, z.B. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen	§ 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß	§ 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf eine nachhaltige Entwicklung sind zu prüfen.	Beschluss Nr. 943 der BVV Steglitz-Zehlendorf
GFZ bis 0,8	Flächennutzungsplan (FNP)
GFZ von 0,7	Bereichsentwicklungsplanung (BEP)
Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung	Landschaftsprogramm (LaPro 1994), Teilplan Naturhaushalt / Umweltschutz (vorgesehene Ziele für die angrenzende Siedlung; Plangebiet damals noch Gartenbaufläche)
Berücksichtigung des Grundwasserschutzes	
Dezentrale Regenwasserversickerung	

Bestandsaufnahme

Bei dieser Umweltprüfung wird die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers sowie die Bedeutung des Plangebietes für die Grundwasserneubildung betrachtet.

Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist abhängig von der Mächtigkeit der Bodenabdeckung (Grundwasserflurabstand) sowie von der Fähigkeit dieser Abdeckung, Schadstoffe daran zu hindern, in das Grundwasser zu gelangen.

Gemäß der Umweltatlaskarte 02.07 Grundwasserflurabstand (Ausgabe 2003) beträgt der Flurabstand des Grundwassers im Plangebiet 20 – 40 m. Die Bindungsstärke des Bodens für Schwermetalle ist hoch, das Schadstoffbindungsvermögen insgesamt mittel. Puffer- und Filterfunktion des Bodens sind hoch (Umweltatlaskarten 01.11.10, 01.11.6 und 01.12.3 (Stand 2002)). In der Umweltatlaskarte 02.05 (Ausgabe 1993) wird die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers im Plangebiet als mittel und das Grundwasser als insgesamt „relativ geschützt“ eingestuft.

Das im Auftrag der cds Wohnbau GmbH im Dezember 2005 vom Sachverständigenbüro Dr. rer. nat. Peter Neuling im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführte Bodengutachten (NEULING 2005) kommt zum Ergebnis, dass eine vom Grundstück ausgehende Gefährdung des Grundwassers aufgrund des Flurabstandes von mind. 20 m und einer entsprechend mächtigen Abdeckung des Grundwassers mit Geschiebelehm / Geschiebemergel auszuschließen ist.

Grundwasserneubildung

Gemäß der Umweltatlaskarte 02.13.5 Grundwasserneubildung (Ausgabe 2003) beträgt die Grundwasserneubildung im Plangebiet 100 – 150 mm / Jahr. Dies ist die viertniedrigste von insgesamt 10 Kategorien.

Eine besondere Bedeutung des Gebietes für die Grundwasserneubildung kann aufgrund des Versiegelungsgrades von 38,7 % (vgl. Kap. 3.2.3) nicht angenommen werden. Eine weitaus höhere Bedeutung dürften die großen Freiflächen in der Umgebung des Plangebietes haben, wie bspw. die Versuchsflächen des Instituts für Wasser-, Boden- und Lufthygiene des Umweltbundesamtes sowie der Botanische Garten.

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie direkt angrenzend sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (weitere Sukzession auf der Brache) hätte für das Schutzgut Grundwasser keine signifikante Veränderung gegenüber dem dargestellten Zustand zur Folge.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre vermutlich kein Abbruch der baulichen Anlagen der ehemaligen Bezirksgärtnerei Tiergarten erfolgt. Die Fläche wäre weiterhin zu 38,7 % versiegelt.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Verschmutzung des Grundwassers

In einer Stellungnahme zur Planung vom 30. Oktober 1998 erklärt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie (Wasserbehörde), dass aus Sicht des Grundwasserschutzes keine Bedenken bestehen, sofern die Privatstraßen nicht als Wege mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.

Die Privatstraßen (Otto-Appel-Straße) sind mittlerweile als vollversiegelte Flächen fertiggestellt worden, so dass diesbezügliche Bedenken nun gegenstandslos sind.

Eine Grundwasserverschmutzung aufgrund der Planung ist überdies nicht zu erwarten, da das Grundwasser, wie oben erläutert, als relativ geschützt anzusehen ist und die Ausweisung des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet, Öffentliche Parkanlage sowie Gemeinbedarfsfläche (Kindertagesstätte) grundwassergefährdende Nutzungen ausschließt.

Grundwasserneubildung

Die versiegelte Fläche wird durch die Realisierung der Planung voraussichtlich um ca. 1.500 m² zunehmen (vgl. Kap. 3.2.3.). Die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung hierdurch ist jedoch unerheblich.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Baumaßnahme wird auf einer Fläche realisiert, die bereits zu über 38 % versiegelt war. So erfolgt lediglich eine Neuversiegelung von 1.500 m². Die Standortwahl stellt somit eine Verringerung der Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung gegenüber einer Realisierung auf noch

unversiegelten Flächen dar und entspricht damit auch den Nachhaltigkeitszielen des Bezirks (Beschluss Nr. 943 der BVV Steglitz-Zehlendorf).

Mit einer GFZ in den Wohngebieten von insgesamt 0,70 werden die Vorgaben des Flächennutzungsplans und der Bereichsentwicklungsplanung eingehalten.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser (auch von den Haus- und Garagendächern) in den "allgemeinen Wohngebieten" und auf der "Fläche für den Gemeinbedarf" wird unter anderem durch die geplante Baustruktur in "offener Bauweise" ermöglicht und ist vorgesehen. Dabei ist zu beachten, dass Versickerung nicht durch Bodenschichten erfolgen darf, die Bauschutt oder sonstige Fremd Beimengungen enthalten. Aus diesem Grunde ist auf Versickerungsflächen (im Bereich von Versickerungsmulden, Rigolen etc.) ein Bodenaustausch bis zum gewachsenen Boden vorzunehmen (NEULING 2006).

Folgende textliche Festsetzungen dienen dazu, die Versiegelung zu begrenzen und somit die Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung zu verringern:

Textliche Festsetzung Nr. 3: In den allgemeinen Wohngebieten WA 2a, WA 2b und WA 5 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung eine Grundflächenzahl von 0,4 nicht überschritten werden.

Textliche Festsetzung Nr. 12: In den allgemeinen Wohngebieten und auf der Fläche für Gemeinbedarf ist die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Ein Ausgleich für die Neuversiegelung von ca. 1.500 m² ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen, die Beeinträchtigung ist jedoch aufgrund der Geringfügigkeit hinnehmbar.

Insgesamt ist der Eingriff in das Schutzgut Wasser als nicht erheblich einzustufen.

3.2.5 Schutzgut Luft, Klima

Klima

Einschlägige fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

Ziel	Quelle
Die Bauleitpläne (...) sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz (...)	§ 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen.	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB)
Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden; hierbei kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu.	§ 2 Abs. 1 Nr. 6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Beim Neubau der öffentlichen Kindertagesstätte ist auf einen möglichst geringen CO ₂ -Ausstoß bei der	Nachhaltigkeitsziele für die Abteilung Bauen, Stadtpla-

späteren Nutzung zu achten. Das Gebäude soll, falls geeignet, mit solarer Brauchwassererwärmung ausgestattet werden.

nung und Naturschutz sowie die Abteilung Jugend, Gesundheit und Umwelt des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf

Bestandsaufnahme

Gemäß der Umweltatlaskarte a04.05 Stadtklimatische Zonen (Ausgabe 2001) sind im Plangebiet klimatisch gesehen geringe Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen festzustellen. So treten typische stadtklimatische Erscheinungen wie Überwärmung, Schwülegefährdung und geringe Abkühlung mit den daraus resultierenden bioklimatischen Belastungen für den Menschen bisher kaum auf. Dies ist unter anderem auf die Nähe des Grunewaldes, die vielen Parkanlagen und die lockere Bebauung zurückzuführen.

Die Umweltatlaskarte a04.07 Klimafunktionen (Ausgabe 2001) ordnet das Plangebiet dem Übergangsbereich zwischen klimatisch entlasteten Bereichen (Grunewald) und Belastungsbereichen (dichte Bebauung Friedenau, Schöneberg) zu.

Diesem Übergangsbereich wird eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen zugesprochen, da er nur bei Beibehaltung seiner derzeitigen Struktur auch weiterhin für den Luftaustausch Wirksamkeit entfalten und somit zur Entlastung von beeinträchtigten Bereichen beitragen kann.

Die in Dahlem gelegenen Grün- und Freiflächen verschiedener Größe - v.a. der Botanische Garten - wirken als Kaltluftentstehungsgebiete für das klimatisch stärker belastete Stadtgebiet. Aufgrund der hohen Vegetationsdichte dieser Flächen sind die Abkühlungsraten in den Abend- und Nachtstunden hoch. Die Wirksamkeit der Kaltluftentstehungsgebiete und der Frischluftaustausch ist in Dahlem wegen der lockeren Bebauung und der Nähe zum Grunewald relativ hoch.

Dies drückt sich auch in der Umweltatlaskarte 04.11.1 Bewertungskarte Klimamodell Berlin - Klimafunktionen (Ausgabe 2004) aus: Das Plangebiet liegt in einem bioklimatisch nicht belasteten Siedlungsraum bzw. klimatischer Komfortbereich mit guter Durchlüftung. Das östlich angrenzende Gelände der Biologischen Bundesanstalt wird als Grün- und Freifläche mit hohem Kaltluftmassenstrom dargestellt.

Die Umweltatlaskarte 04.11.2 Bewertungskarte Klimamodell Berlin – Planungshinweise Stadtklima (Ausgabe 2004) stuft die bereits realisierte öffentliche Grünanlage östlich der Edwin-Redslob-Straße zusammen mit dem östlich angrenzenden Gelände der Biologischen Bundesanstalt als Grün- und Freifläche mit sehr hoher stadtklimatischer Bedeutung ein.

Das Plangebiet dürfte aufgrund der vorhandenen Freiflächen eine klimatische Bedeutung (Kaltluftentstehung, Durchlüftung) haben. Positive lokalklimatische Auswirkungen sind gemäß VDI-Richtlinie 3787 (Umweltmeteorologie) bereits bei kleineren Grün- und Freiflächen mit einer Mindestgröße von 1 ha festzustellen. Somit ist die Eingriffsfläche als klimawirksame Fläche einzustufen.

Die Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet ist aber aufgrund des Versiegelungsgrades von ca. 39 % begrenzt.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Gärtnereianlage als klimatisch wirksame Freifläche fortbestehen. Bei einer Sukzession zu Wald würden sich zumindest kleinklimatische Veränderungen ergeben.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima liegt vor, wenn klimatisch wirksame Freiflächen oder reliefbedingte Luftleitbahnen überbaut werden oder ein Baugebiet durch Entwicklungsmaßnahmen derart verändert wird, dass es seine bisherige Klimawirksamkeit verliert.

Damit das Planungsgebiet weiterhin seine Funktion als klimatischer Übergangsbereich, der dem Luftaustausch zwischen Entlastungs- und Belastungsgebieten dient, erfüllen kann, muss es spezielle Durchlüftungseigenschaften aufweisen. Diese definieren sich laut o.g. VDI-Richtlinie vorrangig über die Bau- und Freiflächenstruktur und erst dann über den Versiegelungsgrad.

Die im Bebauungsplan vorgesehene niedrige, offene Bauweise mit hohem Freiflächenanteil und starker Durchgrünung ist stadtklimatisch als günstig zu bewerten, da die Klimafunktion nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Die Versiegelung nimmt nur unwesentlich (um ca. 1.500m²) zu. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima durch die Planung liegt deshalb nicht vor.

Die Nutzung erneuerbarer Energien in der neuen Siedlung ist nicht geplant. Es besteht jedoch die Möglichkeit für den einzelnen Käufer, sich für die Nutzung von regenerativen Energien für sein Haus zu entscheiden (ERNST 2006 mdl.).

CO₂-Einsparung und solare Brauchwassererwärmung sind für die Kindertagesstätte im Bebauungsplan nicht verbindlich zu regeln. Der Bebauungsplan steht diesem Ziel jedoch nicht entgegen, sodass die Nachhaltigkeitsziele der Abteilungen des Bezirks erreicht werden können.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Ausbildung der Wohneinheiten als gartenbezogene Wohnformen in offener und niedriggeschossiger Bauweise und der hohe Grün- und Freiflächenanteil des neuen Quartiers stellen eine Verringerung schädlicher Auswirkungen auf das Klima dar.

Luftschadstoffe und Lärm

Einschlägige fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

Ziel	Quelle
Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (...) auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete (...) so weit wie möglich vermieden werden.	§ 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere (...) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (...) zu berücksichtigen.	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB)
Einhaltung oder Unterschreitung eines Orientierungswertes für die allgemeinen Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts	DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" (zit. in GRI 2006)

Bestandsaufnahme

Die Intensität der Luftschadstoff- und Lärmimmissionen werden im Plangebiet im wesentlichen vom motorisierten Straßenverkehr bestimmt.

Das Plangebiet ist von der Königin-Luise-Straße und der Straße Im Winkel über die Edwin-Redslob-Straße und die Otto-Appel-Straße erschlossen.

Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch den Bus-Linienverkehr (X 83) in der Königin-Luise-Straße und durch den U-Bahnhof Dahlem Dorf (U 3) gegeben.

Die Straßen Im Winkel, Edwin-Redslob-Straße und die Otto-Appel-Straße sind Wohnstraßen, die im Wesentlichen von den Anwohnern und ihren Besuchern befahren werden. Von ihnen gehen keine nennenswerten Luftschadstoff- und Lärmimmissionen aus.

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens (GRI 2006) wurde im März 2006 eine Verkehrserhebung im Plangebiet (Edwin-Redslob-Straße, Otto-Appel-Straße und Straße Im Winkel) durchgeführt. Die rechnerische Ermittlung der Verkehrsstärke ergab zur Spitzenstunde¹⁹ (17:45 bis 18:45 Uhr) an der am stärksten befahrenen Stelle (Edwin-Redslob-Straße südlich Otto-Appel-Straße) einen Wert von 39 Kfz in der Stunde (vgl. Tab. 1 GRI 2006). Für das gesamte Plangebiet wurde ein Verkehrsaufkommen von 241 Kfz / 24 h hochgerechnet (vgl. Tab. 2 GRI 2006).

Deutliche Emissionen gehen von der Königin-Luise-Straße aus, die eine übergeordnete Hauptverkehrsstraße ist. Gemäß der Umweltatlaskarte a07.01 Verkehrsmengen (Ausgabe 2001) beträgt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke der Königin-Luise-Straße 10.001 – 15.000 Kraftfahrzeuge pro 24 Stunden (inkl. Lkw und Motorräder). Dies ist die drittniedrigste Kategorie von insgesamt elf in der Karte enthaltenen Kategorien.

Luftschadstoffe

Emissionen durch Hausbrand (Schwefeldioxid und Stickoxide) sind im Plangebiet als niedrig einzustufen. Das Plangebiet wird in den Umweltatlaskarten a03.01.2 und a03.03.2 in die zweitniedrigste der insgesamt elf Kategorien eingeordnet. Dasselbe gilt für durch den Verkehr erzeugte Schwefeldioxid-Emissionen (Umweltatlaskarte a03.01.3 (Ausgabe 1997)).

Etwas höher (fünftniedrigste der insgesamt elf Kategorien) liegen die durch den Verkehr erzeugten Stickoxid-Emissionen (Umweltatlaskarte a03.03.3 (Ausgabe 1997)).

Für die Gesundheit kritische Werte liegen jedoch selbst für den Bereich direkt an der Königin-Luise-Straße für die Parameter Stickoxide, Benzol und Ruß nicht vor. Der Prüfwert nach der 23. BImSchV ist mit Sicherheit unterschritten (Umweltatlaskarten 03.10.8, 03.10.6 und 03.10.7 (Ausgaben 1998)).

Laut dem Luftreinhalte- und Aktionsplan für Berlin 2005 – 2010 (SENATSWERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG Hrsg. 2005) wurden auch der 24h-Grenzwert und der Jahresgrenzwert für Feinstaub (PM10) auf der Königin-Luise-Straße im Untersuchungsjahr 2002 eingehalten.

Lärm

Im März 2006 wurde für das Plangebiet ein Verkehrslärmgutachten erstellt (GRI 2006). Es erfolgte eine Verkehrslärmberechnung (Bestand) ausgehend von den aktuellen Verkehrsstärken (Kfz / 24 h) der Königin-Luise-Straße, Otto-Appel-Straße, Edwin-Redslob-Straße und der Straße Im Winkel.

Die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" gibt Orientierungswerte vor, die bei der Bauleitplanung Berücksichtigung finden sollen. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für allgemeine Wohngebiete, wie sie im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehen sind, wird ein Orientierungswert von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts angegeben (GRI 2006, Tab. 21).

Das Ergebnis der Berechnung im Bestand ist in Rasterlärmkarten (GRI 2006, Anlage 10.2 und 10.3) für Tag und Nacht dargestellt. Es zeigt sich, dass die stärksten Schallemissionen von der Königin-Luise-Straße ausgehen. An allen zur Königin-Luise-Straße gerichteten Fassaden sind die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht überschritten. An den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Gebäuden (auch an der Edwin-Redslob-Straße und Im Winkel, die die geringste Entfernung zur Königin-Luise-Straße aufweisen), sind die Orientierungswerte jedoch eingehalten.

¹⁹ Zeit, zu der nach der einschlägigen Fachliteratur die meisten Fahrzeugbewegungen zu erwarten sind

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die beschriebene Situation bliebe unverändert. Von der brach liegenden Gärtnereifläche würden weiterhin keine Luftschadstoff- und Lärmemissionen ausgehen.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Verkehr

Durch die Schaffung von 100 Wohneinheiten (inkl. 6 Bestandsgebäude) entsteht eine Zunahme des motorisierten Individualverkehrs und damit eine Zunahme der Luftschadstoff- und Lärmemissionen.

Im für den Bebauungsplan erstellten Verkehrsgutachten (GRI 2006) wird das neu hinzu kommende Verkehrsaufkommen prognostiziert.

Da jedoch in der Bestandserfassung des Verkehrsaufkommens im März 2006 zwangsläufig der Verkehr durch die im Plangebiet bereits gebauten Wohneinheiten erfasst wurde, bezieht sich die prognostizierte Zunahme des Verkehrsaufkommens auf die noch nicht realisierten 66 Wohneinheiten.

Es wurde eine Kurzfristprognose (neues Verkehrsaufkommen durch 66 Wohneinheiten) und eine Langfristprognose (neues Verkehrsaufkommen durch 66 Wohneinheiten und die langfristig geplante Kindertagesstätte) erstellt.

Als Kurzfristprognose wird von einer Zunahme um 430 Kfz-Fahrten / Tag ausgegangen, als Langfristprognose von einer Zunahme um 650 Kfz-Fahrten / Tag. Das gesamte Verkehrsaufkommen im Plangebiet (Bestand + Zunahme inkl. Kindertagesstätte) würde ca. 890 Kfz-Fahrten / Tag betragen (vgl. GRI 2006, Tab. 10).

Das neue Verkehrsaufkommen wurde mit einem mathematischen Modell auf das Erschließungsstraßennetz umgelegt.

Auf der Edwin-Redslob-Straße, die die Haupt-Erschließungsfunktion hat, nimmt die Verkehrsstärke gegenüber dem Bestand abschnittsweise um den Faktor 3 bis 4 zu. In der Otto-Appel-Str. (Nord-Süd) und in der Straße „Im Winkel“ steigt die Verkehrsstärke in der Prognose nur um den Faktor 1,3 bis 1,4 (vgl. GRI 2006, S. 14).

Die Dimensionierung und verkehrliche Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraßen und die Stellplatzausstattung im Gebiet werden als ausreichend beurteilt. Die Verkehrsstärken auf den Erschließungsstraßen werden auch nach Realisierung der zusätzlichen 66 Wohneinheiten und der Kindertagesstätte als stadtverträglich bezeichnet (GRI 2006, S. 36).

Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe ist nicht zu erwarten.

Im Rahmen des Verkehrslärmgutachtens (GRI 2006) wurde die Lärmbelastung ausgehend von den im Verkehrsgutachten (GRI 2006) prognostizierten Verkehrsstärken (Kfz / 24 h) auf der Königin-Luise-Straße, Otto-Appel-Straße, Edwin-Redslob-Straße und der Straße im Winkel sowie auf den Angerflächen und der Erschließungsspanne des allgemeinen Wohngebietes WA 1 berechnet.

Es wird unterschieden zwischen einer Kurzfristprognose (ohne Realisierung der Kindertagesstätte) und einer Langfristprognose (inklusive Realisierung der Kindertagesstätte).

Die Ergebnisse der **Kurzfristprognose** sind in Rasterlärmkarten (GRI 2006, Anlage 10.5 und 10.6) für Tag und Nacht dargestellt. Ein Anstieg der Immissionen gegenüber der Bestandssituation ist an der Edwin-Redslob-Straße (Nord-Süd) an der Einmündung zur Königin-Luise-Straße festzustellen. Die Immissionswerte steigen hier um 1-2 dB(A), so dass an den zur Straße gerichteten Fassaden der Gebäude Edwin-Redslob-Straße 21/27, 24/26, und an der Westseite des Baufeldes WA 4 der Orientierungswert der DIN 18005 um 0,4-0,7 dB(A) bei Tag und in der Nacht überschritten ist.

Zur Bewertung ist zu bemerken, dass den Verkehrsprognosezahlen, zur verkehrstechnischen Bemessung, der „Worst Case“ mit den höchstmöglichen Kfz- Verkehrsstärken zu Grunde liegt.

Im übrigen Bebauungsplangebiet sind die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten bzw. unterschritten (GRI 2006).

In der **Langfristprognose** erhöht sich, aufgrund des Kindertagesstätten-Standortes und des dadurch erzeugten Verkehrsaufkommens im Kraftfahrzeugverkehr, die Verkehrsstärke im Bereich der Edwin-Redslob-Straße (Nord-Süd) an der Einmündung zur Königin-Luise-Straße (siehe GRI 2006, Abb. 10.7 und 10.8).

Dies führt zu einer weiteren Erhöhung der Immissionen an den auch schon in der Kurzfristprognose betroffenen Wohngebäuden 21/27, 24/26 und der Westseite des Baufeldes WA 4. Der Anstieg beträgt gegenüber der Kurzfristprognose nochmals ca. 0,3-0,7 dB(A) des Tageswertes, so dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 um ca. 0,7-1,4 dB(A) überschritten sind. Der Nachtwert entspricht dem der Kurzfristprognose, da die Kindertagesstätte in der Nacht keinen Verkehr erzeugt.

Zur Bewertung ist zu bemerken, dass den Verkehrsprognosezahlen, zur verkehrstechnischen Bemessung, der „Worst Case“ mit den höchstmöglichen Kfz-Verkehrsstärken (auch hinsichtlich der Kindertagesstätte) zu Grunde liegt.

Im übrigen Bebauungsplangebiet ist keine Veränderung zwischen Kurzfrist- und Langfristprognose festzustellen. Hier sind die Orientierungswerte nach DIN 18005 eingehalten bzw. unterschritten (GRI 2006).

Die Überschreitung der Schallschutz-Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet WA tags und nachts ist so gering, dass die Auswirkungen mit einfachen Maßnahmen (z. B. Wärmeschutzfenster) zu beherrschen sind (GRI 2006). Die Beeinträchtigung wird deshalb als nicht erheblich eingestuft.

Kindertagesstätte

Die Planung sieht eine Fläche für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) vor, die direkt an ein bestehendes Wohngebiet (WA 5) angrenzt. Die beim Kinderspiel natürlicherweise entstehende Geräuschkulisse kann auf Dauer von den Anwohnern als störend empfunden werden. Dies ist allerdings im allgemeinen Wohngebiet hinzunehmen. Gemäß § 4 BauNVO ist eine Kindertagesstätte im allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässig.

Größe und Zuschnitt der Gemeinbedarfsfläche lassen es jedoch zu, die Außenanlagen, die für das Kinderspiel im Freien genutzt werden, zur Öffentlichen Parkanlage zu orientieren, so dass Konflikte vermieden werden können.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Um zusätzlichen Verkehr sowie davon ausgehende Lärmbelastigungen zu vermeiden, wird laut textlicher Festsetzung Nr. 1 die Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie von Gartenbaubetrieben und Tankstellen für nicht zulässig erklärt.

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Wohnquartiers wurde unter besonderer Berücksichtigung der angrenzenden Wohngebiete konzipiert. Auf eine Erschließung der Reihenhäuser über die Straße Im Winkel wurde verzichtet.

Positiv wirkt sich auch aus, dass von der neuen Bebauung nur neun Einfamilienhäuser mit neun privaten Pkw-Stellplätzen an die Otto-Appel-Straße (Nord- Süd) angebunden sind, und dass die Kindertagesstätten-Freihaltefläche an der Edwin-Redslob-Straße mit kurzem Abstand zur Königin-Luise-Straße liegt. Das neue Verkehrsaufkommen wird dadurch auch von den bestehenden Reihenhäusern wirksam fern gehalten (s. GRI 2006, S. 14).

Um dem ausreichenden Schallschutz als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse Rechnung zu tragen, wird im Verkehrslärmgutachten (GRI 2006) vorgeschlagen, für die betreffenden Gebäude und Bauflächen Vorkehrungen für einen ausreichenden Schallschutz zu treffen. Da die Errichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen im betroffenen Bereich aus städtebaulichen Gründen nicht möglich ist, bleibt der Schutz mit passiven Maßnahmen.

Folgende Maßnahmen werden im Bereich der geplanten Fläche WA 4 (angrenzend an die Edwin-Redslob-Straße) empfohlen:

- Grundrissanordnung: Durch die Anordnung von Schlafräumen und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Seite wird der Einfluss des Lärms auf den gesunden Schlaf vermindert.
- Luftschalldämmmaß der Außenbauteile der geplanten Wohngebäude:

Nach DIN 4109 ist bei einem maßgeblichen Außenpegel von bis zu 60 dB(A), ein Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$) von 30 dB bei Aufenthaltsräumen und Büroräumen erforderlich. Dies entspricht dem Lärmpegelbereich II (Schallschutzklasse 2 bei Fenstern), der mit den heute erforderlichen Fenstern und Bauteilen für den Vollwärmeschutz erreicht wird.

Bei den bereits bestehenden Gebäuden Edwin-Redslob-Str. 21/27 und 24/26 ist zu prüfen, ob die Luftschalldämmmaße der Außenbauteile ausreichend bemessen sind, um dem o.g. Schallschutz zu gewähren. Die Gebäude haben jeweils drei Fenster zur Straße, hinter denen sich Aufenthaltsräume befinden. Es handelt sich um Kastenfenster mit je einer Einfachverglasung und dazwischen liegendem Luftraum. Bei einer Glasstärke von 8mm und einem Luftzwischenraum von 30mm wird die Schallschutzklasse 2 erreicht. Eine Überprüfung der Fenster ist u. U. angebracht. In die Abwägung der Maßnahmen ist einzubeziehen, dass den Verkehrsprognosezahlen, zur verkehrstechnischen Bemessung, der „Worst Case“ mit den höchstmöglichen Kfz-Verkehrsstärken zu Grunde liegt.

3.2.6 Schutzgut Landschaft

Einschlägige fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

Ziel	Quelle
Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln.	§ 2 Abs. 1 Nr. 13 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist insbesondere die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.	§ 1 Abs. 6 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB)
Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf eine nachhaltige Entwicklung sind zu prüfen.	Beschluss Nr. 943 der BVV Steglitz-Zehlendorf (2005)
Erhalt und Entwicklung der natürlichen standörtlichen Prägung der öffentlichen Grün- und Freiflächen	Landschaftsprogramm Berlin (LaPro 1994), Teilpläne Biotop- und Artenschutz sowie Landschaftsbild
Erhalt und Ergänzung des Parkbaumbestandes in Gärten, Straßen- und Siedlungsfreiräumen	
Erhalt prägender Vegetationsstrukturen	Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan X-189 (ÖKOLOGIE & PLANUNG 2005)
Entwicklung laubbaumgeprägter Freiräume mit Obstgehölzen innerhalb der Bauflächen zur Wahrung des Ortsbildes	
ortsbildtypische Straßenraumgestaltung	

Bestandsaufnahme

Das Landschaftsbild wird anhand der folgenden Kriterien analysiert:

- Sichtbeziehungen
- Raumkanten
- prägende Einzelemente
- visuelle Verletzbarkeit

Sichtbeziehungen

Hierbei wird zwischen Innen- und Außenwirkung unterschieden.

Das Planungsgebiet selbst ist durch eine relative Weiträumigkeit gekennzeichnet. Dies wird durch die östlich angrenzende Landwirtschaftsfläche der Biologischen Bundesanstalt noch verstärkt (optische Verbindung mit angrenzenden Flächen).

Raumkanten

Prägend für das Landschaftsbild ist die dreiseitige Begrenzung des Planungsgebietes durch markante Raumkanten. An der Straße Im Winkel bildet ein dichter Gehölzbestand mit Geländeböschung (ca. 1m) die Raumkante. Im Norden wird die Raumkante durch einen allerdings transparenten Gehölzbestand gebildet, so dass ein eingeschränkter Einblick in das angrenzende Grundstück möglich ist. Im Süden bildet das ehemalige Verwaltungsgebäude der Gärtnerei eine bauliche Raumkante. Nur am östlichen Rand ist ein freier Blick auf das angrenzende Gelände der Biologischen Bundesanstalt möglich.

Innerhalb des Gebietes stellen das im mittleren Bereich liegende Gebäude und das angrenzende Gewächshaus eine bauliche Kante dar, die die Großräumigkeit des Gebietes einschränken.

Prägende Einzelelemente

Innerhalb des Gebietes bilden Vegetationsstrukturen die prägenden Elemente. Im einzelnen sind dies zwei Baumgruppen und zwei einzelne Kastanien.

Die nähere Umgebung wird durch bauliche Strukturen geprägt. Das veterinär-medizinische Institut der FU an der Koserstraße und das Geheime Staatsarchiv an der Archivstraße dominieren den nördlichen Horizont. Der südlich der Gärtnerei gelegene Kirchturm der St. Bernhard-Gemeinde ist ebenfalls von weither sichtbar.

Visuelle Verletzbarkeit

Wertvoll in Bezug auf seine innerstädtische Lage ist die relative Offenheit des Planungsgebietes. Da das Gebiet eher versteckt liegt, werden die Vegetations- und Raumstrukturen kaum erlebt. Von der Königin-Luise-Straße und von der Straße Im Winkel ist die Fläche nicht wahrnehmbar. Die mögliche visuelle Beeinträchtigung durch Bauvorhaben innerhalb des Planungsgebietes ist darum - abhängig von der Höhe der geplanten Bebauung - als gering einzustufen.

Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmale befinden sich nicht im Planungsgebiet und grenzen auch nicht an (Umweltatlaskarte a05.06 (Ausgabe 2002)).

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde auf dem Gelände eine Sukzession zu Wald stattfinden. Das Landschaftsbild würde sich entsprechend ändern. Ein besonderer Wert würde hierdurch nicht entstehen, da unweit des Planungsgebietes bereits große Waldbestände (Grunewald) vorhanden sind.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Realisierung der Planung würde zu einer Veränderung des Landschaftsbildes führen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes läge vor, wenn charakteristische Siedlungsbilder oder markante Landschafts- und Grünstrukturen Veränderungen unterworfen sind.

Dies wird deutlich durch:

- Reduzierung des Anteiles landschaftstypischer und / oder gestalterisch wertvoller Elemente
- Beeinträchtigung identitätsstiftender Sichtbeziehungen

- Großräumige visuelle Beeinträchtigungen

Wie oben bereits erläutert, weist das Bebauungsplangebiet aufgrund seiner abgeschlossenen, von Bebauung umgebener Lage keine Außenwirkung auf. Da sich die künftige Bebauung in bezug auf die Bauhöhe an der umgebenden Bebauung orientiert, sind Beeinträchtigungen weitreichender Sichtbeziehungen oder generelle großräumige visuelle Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Innerhalb des Gebietes sind jedoch **markante Gehölzstrukturen** von der Bebauung betroffen. Dies sind einzelne Baumgruppen im Gebiet sowie Teile der Böschungshecke am Westrand des Planungsgebietes.

Diese lokalen Auswirkungen der Planung stellen eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar, die es durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren gilt.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Baumaßnahme wird auf einer Fläche realisiert, die bereits zu über 38 % versiegelt und landschaftlich überprägt war. Die Standortwahl stellt somit eine Verringerung der Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaft gegenüber einer Realisierung auf Flächen mit einer reizvollen Natur- oder Kulturlandschaft dar und entspricht damit auch den Nachhaltigkeitszielen des Bezirks.

Für die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (v.a. Reduzierung landschaftstypischer Elemente) werden folgende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt:

- Schaffung und Erhalt eines grüdgeprägten westlichen Siedlungsrandes mit einer dichten Gehölzpflanzung auf der Böschung (vgl. textliche Festsetzung Nr. 11)
- Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 8, 9 und 10)
- Straßenbaumpflanzungen (bereits erfolgt)

Vor allem durch die ortstypische Gestaltung der Siedlungsfreiflächen und des Straßenraumes werden die wesentlichen Wertigkeiten des Landschaftsbildes (Parkbaumsiedlungsgebiet) wieder hergestellt. Durch die Maßnahmen zur westlichen Siedlungsrandgestaltung werden negative Auswirkungen (Sichtbarkeit von Baukörpern) auf den angrenzenden Siedlungsraum vermieden, so dass die Eingriffe für das Schutzgut Landschaftsbild als **ausgeglichen** zu betrachten sind.

3.2.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Einschlägige fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

Ziel	Quelle
Kulturlandschaftsteile von besonderer Eigenart sind zu erhalten.	§ 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bestandsaufnahme

Im Planungsgebiet befinden sich keine Bau-, Boden- und Naturdenkmale.

Allerdings gibt es im Planungsgebiet noch einige Gebäude und Pflanzenbestände, die an die vormalige Nutzung des Geländes als Bezirksgärtnerei Tiergarten erinnern und deshalb einen gewissen kulturhistorischen Wert besitzen:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 sind an die Vornutzung erinnernde Gebäude im Eingangsbereich der ehemaligen Gärtnerei vorhanden.

Die Verlängerung der Zufahrt zur Gärtnerei ist beidseitig von kleineren Bäumen umgeben. Darunter sind viele Ziergehölze wie Zier-Apfel, Zier-Kirsche, Goldregen und Chinesische Baumweide. Vor allem die oft mehrstämmigen Zieräpfel, die auch auf der westlichen Seite des Geländes wachsen, sind siedlungstypisch. Auch Goldregen (öfters mehrstämmig) und Zier-Kirsche haben

eine kulturhistorische Bedeutung und stehen in enger Verbindung mit der Nutzung des Gebietes. Die Zierbäume sind in den Anfangsjahren der Gärtnerei angepflanzt worden. Kirsche, Goldregen und Flieder wurden zur Dekoration beschnitten.

Kulturhistorisch bedeutsam und gebietstypisch sind auch die vor den Dienstwohnungen stehenden auf Halbstamm veredelten alten Zier-Kirschen. Erwähnenswert ist weiterhin das Vorkommen einiger Kornelkirschen in diesem Bereich.

Auf der Böschung zwischen der Gärtnerei und der Straße Im Winkel befindet sich ein dichtes freistehendes Fliegergebüsch mit Clematisberankung, das teilweise mit Holunder durchmischt ist.

Die Archivfunktion des Bodens für die Naturgeschichte wird im Bereich des Plangebietes von der Umweltatlaskarte 01.12.5 (Ausgabe 2002) mit mittel angegeben, da der Boden als Hochfläche mit Vorkommen von Sandkeilrostbraunerden aus Geschiebemergel ein Zeugnis der Eiszeit darstellt.

Der Wert innerhalb des Planungsgebietes ist jedoch aufgrund der erfolgten Umlagerungen und der Beimengung von Fremdstoffen (z.B. Schutt und Schlacke) vermindert (vgl. Kap. 3.2.3).

Relevante Sachgüter liegen im Planungsgebiet nicht vor. Sämtliche Gebäude und Anlagen der ehemaligen Gärtnerei werden nicht mehr genutzt.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die alten Gärtnereigebäude langfristig verfallen, die kulturhistorisch wertvollen Bäume und Sträucher würden mit der Zeit absterben. Die Archivfunktion des Bodens für die Naturgeschichte bliebe unverändert.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die vorhandenen, an die Vornutzung erinnernden Gebäude im Eingangsbereich der ehemaligen Gärtnerei werden im Bebauungsplan durch erweiterte Baukörperfestsetzungen dargestellt.

Die Bäume beidseitig der Verlängerung der Zufahrt zur Gärtnerei sind im Bebauungsplan nicht gesichert. Im städtebaulichen Konzept (FEA-Consult 2005) sind sie enthalten. Da hier keine Baumaßnahmen geplant sind, ist von einem Erhalt auszugehen.

Die vor den Dienstwohnungen stehenden auf Halbstamm veredelten alten Zier-Kirschen und die Kornelkirschen sind im Bebauungsplan nicht gesichert. Da hier keine Baumaßnahmen geplant sind, ist bei ihnen ebenfalls von einem Erhalt auszugehen.

Der Erhalt des Gebüschstreifens an der Westgrenze der Baufelder WA 2a und WA 2b wird in einem 5 m breiten Streifen entlang der Straße Im Winkel durch die textliche Festsetzung Nr. 11 gesichert.

Durch den teilweisen Erhalt der kulturhistorisch wertvollen Elemente liegt keine erhebliche Beeinträchtigung in das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter vor.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Durch die Darstellung der alten Dienstgebäude der Gärtnerei und der Sicherung des größten Teil des westlichen Gebüschstreifens zumindest in seiner flächenmäßigen Ausdehnung im Bebauungsplan werden kulturhistorisch bedeutsame Elemente, die an die frühere Nutzung als Bezirks-gärtnerei erinnern, erhalten.

3.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die zuvor betrachteten einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

Die Zunahme der Versiegelung um 1.500 m² durch die Planung beispielsweise führt zu einem Verlust sämtlicher Bodenfunktionen auf der neu versiegelten Fläche. Hiervon ist nicht nur das Schutzgut Boden betroffen. Auch das Schutzgut Wasser wird beeinträchtigt, da der Boden an dieser Stelle keine Versickerung mehr zulässt. Das Schutzgut Pflanze wird beeinträchtigt, da der Boden an dieser Stelle kein Pflanzenwachstum mehr ermöglicht. Das Schutzgut Tier wird beeinträchtigt, da aufgrund der fehlenden Vegetationsdecke für die meisten Tierarten auf dieser Fläche kein Lebensraum und keine Nahrung mehr zur Verfügung stehen.

Gleichzeitig kommen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden auch allen anderen oben genannten Schutzgütern zu Gute.

Eine erhebliche Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ beeinflussende Wechselwirkungen und damit eine (bei der isolierten Betrachtung der Schutzgüter möglicherweise nicht erkannte) erhebliche Beeinträchtigung ist durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

3.2.9 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

Durch die Planung kommt es zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Durch die Kompensationsmaßnahmen

- Baumpflanzungen im privaten Siedlungsgrün, Anlage von Hausgärten
- Böschungsbepflanzung am westlichen Siedlungsrand,
- Anlage der öffentlichen Grünflächen und Straßenbaumpflanzungen,

lassen sich die Eingriffsfolgen aber nahezu vollständig ausgleichen. **Die Umweltauswirkungen der Planung werden nicht als erheblich eingestuft.**

Die geringfügige Zunahme der Versiegelung kann zwar nicht ausgeglichen werden, ist jedoch aufgrund des geringen Gesamtflächenumfanges (ca. 1.500 m²) und der städtischen Lage des Eingriffsbereiches hinnehmbar. So haben maßvolle Nachverdichtungen im städtischen Bereich - wie sie hier vorgenommen werden - auch bei nur teilweiser Kompensation insgesamt ökologisch weniger nachhaltige Auswirkungen als die Bebauung von Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereiches und sind deshalb auch aus naturschutzfachlicher Sicht zu befürworten.

Die Überschreitung der Schallschutz-Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet WA tags und nachts ist so gering, dass die Auswirkungen mit einfachen Maßnahmen (z. B. Wärmeschutzfenster) zu beherrschen sind (GRI 2006).

3.2.10 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

An „anderweitigen Planungsmöglichkeiten“ sind im Rahmen der Umweltprüfung nur solche zu betrachten, die dazu geeignet sind, dasselbe Planungsziel am selben Ort zu erreichen (vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).

Eine solche anderweitige Planungsmöglichkeit stellt die frühere Planung für das Gebiet dar:

Grundlage der bauleitplanerischen Überlegungen war zunächst der überarbeitete städtebauliche Entwurf der Sieger eines Investorenauswahlverfahrens im Rahmen der Wohnungsfürsorge des Bundes aus dem Jahr 1997. Dabei sollte das geplante Wohnquartier im Sinne des vorgeschalteten „Räumlich-baulichen Strukturkonzepts Dahlem-Dorf“ bewusst in die Tradition des Villenvorortes Dahlem gestellt werden. Es wurden 22 Stadthäuser mit 173 Geschosswohnungen entwickelt. Zusätzlich war der Bau einer Tiefgarage mit 113 Plätzen angedacht. Das Konzept erwies sich jedoch als nicht marktgerecht. Lediglich die in 5 Gruppen à 5 Einheiten zusammengefassten 25 Reihenhäuser in der Otto-Appel-Straße (WA 2a und 2b) sowie 3 Reihenhäuser (Edwin-Redslob-Straße 15/19) östlich der Reihenhausezeile Edwin-Redslob-Straße 21/27 (WA 5) wurden

verwirklicht. Die restlichen Baufelder (WA 1, WA 3, WA 4) blieben bisher unbebaut, die Erschließung wurde fertiggestellt.

Nach knapp vierjährigem Planungsstillstand wurde eine grundlegende Neudefinition der Entwicklungsziele erforderlich. So sollen unter Verzicht auf die Stadthäuser und die geplante Tiefgarage nunmehr gartenbezogene Wohnformen wie Doppelhäuser, Kettenhäuser und Gruppenhäuser verwirklicht werden. Im Rahmen der weiteren Konkretisierung und aufgrund von Anregungen und Stellungnahmen von Anwohnern wurden die vorgesehenen Dichtewerte 2006 überprüft und verringert und zulässige Gebäudehöhen reduziert (FACHBEREICH STADTPLANUNG 2006).

Die aktuell vorliegende, aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen gewählte Planungsmöglichkeit stellt gleichzeitig auch die aus Umweltgesichtspunkten günstigere Alternative dar. Die geringere Bebauungsdichte und -höhe erzeugt geringere Beeinträchtigungen der untersuchten Schutzgüter.

3.3 Zusätzliche Angaben

3.3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes X – 189 „Im Winkel“ wurde am 07. Januar 1997 eingeleitet. Zu diesem Zeitpunkt existierte die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB in ihrer heutigen Form noch nicht. Erst 2004 wurde die Umweltprüfung im Zuge der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch das so genannte „Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau)“ in das deutsche Baurecht eingeführt. Anfang 2006 hat sich der Fachbereich Stadtplanung Steglitz-Zehlendorf als planaufstellende Behörde dazu entschlossen, das Bebauungsplanverfahren auf das neue Baurecht umzustellen und eine Umweltprüfung durchzuführen. Es handelt sich bei der vorliegenden Umweltprüfung deshalb nicht um eine verfahrensbegleitend durchgeführte Umweltprüfung. Die Bearbeitung erfolgte im Februar / März 2006 auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung mit Stand vom 22. Februar 2006. Allerdings lag zu diesem Zeitpunkt bereits ein 1998 erstellter und 2005 fortgeschriebener Landschaftsplanerischer Fachbeitrag vor (ÖKOLOGIE & PLANUNG 2005). Dieser war zu ergänzen und neu zu gliedern, um den Anforderungen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu entsprechen.

Der Landschaftsplanerische Fachbeitrag stellt folglich die wichtigste Quelle der vorliegenden Umweltprüfung dar.

Im Rahmen seiner Erstellung wurden 1996 folgende Bestandsaufnahmen gemacht:

- Bestandskartierung der Vegetationsstrukturen
- Bestandskartierung der nach der Berliner Baumschutzverordnung geschützten Bäume
- Bestandsaufnahme der voll- und teilversiegelten Flächen auf Grundlage eines Vermessungsplans
- Bestandsaufnahme des Landschaftsbilds

Des Weiteren wurden für die Umweltprüfung folgende weitere Fachgutachten herangezogen:

- drei Bodengutachten (ROHDE & RUX GEOCONSULT GBR 1998a, ROHDE & RUX GEOCONSULT GBR 1998b sowie NEULING 2005) im Zuge derer Bodenproben im Plangebiet entnommen und im Labor untersucht wurden
- ein Verkehrs- und Verkehrslärmgutachten (GRI 2006) im Zuge dessen Verkehrszählungen im Plangebiet durchgeführt und Prognosen für das Verkehrsaufkommen bei Realisierung der Planung getroffen wurden und die bestehenden und zu erwartenden Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr ermittelt wurden.

Unter den weiteren für die Umweltprüfung ausgewerteten Informationsquellen (siehe Quellenverzeichnis) ist insbesondere der digitale Berliner Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zu nennen.

Außerdem erfolgte eine Auswertung von Hinweisen und Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 1998/1999 und 2005 eingegangen sind oder beim Behördetermin zur Abstimmung des Untersuchungsumfanges der Umweltprüfung²⁰ am 24. Februar 2006 geäußert wurden.

Als **Bewertungsgrundlagen** wurden für das Planungsgebiet relevante Fachplanungen, Fachgesetze und weitere rechtliche Vorgaben herangezogen (vgl. Kap. 3.1).

Für die Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter wurden in der Umweltprüfung bzw. in den Fachgutachten, Fachplanungen und sonstigen Informationsquellen folgende **Bewertungsmethoden** angewandt:

Schutzgut	Bewertungsmethoden
Mensch und Gesundheit, Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> - verbal-argumentativ - rechnerische Bilanzierung des Bedarfs an Grün- und Spielflächen und des Umfangs an geplanten Grün- und Spielflächen ausgehend von den Richtwerten des Berliner Landschaftsprogramms
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - verbal argumentativ - Eingriffsbewertung und Bilanzierung der Biotopverluste nach dem Hessischen Verfahren²¹ - Berechnung der Anzahl der vorhandenen und durch die Planung beeinträchtigten Bäume, die nach BaumschVOBIn geschützt sind
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - verbal-argumentativ - Vergleich der durch die Bodenuntersuchungen festgestellten Bodenverunreinigungen mit Prüfwerten der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), mit Vorsorgewerten der BBodSchV zum Einbau von Bodenmaterial bei Flächen mit sensibler Nutzung sowie mit Werten für den Wiedereinbau von Bodenmaterial der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) - Berechnung der Versiegelungsgrade, rechnerische Bildung der Differenz Bestand – Planung
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - verbal-argumentativ - Berechnung der Versiegelungsgrade, rechnerische Bildung der Differenz Bestand – Planung
Klima Luft	<ul style="list-style-type: none"> - verbal-argumentativ - Bewertung nach VDI-Richtlinie 3787 (Umweltmeteorologie) - Vergleich von Stickoxid-, Benzol- und Rußkonzentrationen mit dem Prüfwert nach der 23. BImSchV - Vergleich der Feinstaubkonzentration mit dem 24 h-Grenzwert und der Jahresgrenzwert für Feinstaub (PM10) - Vergleich der Lärmbelastung (Bestand und Prognose) mit den Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau"
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - verbal-argumentativ
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - verbal-argumentativ

²⁰ Es waren folgende Behörden des Bezirkes Steglitz-Zehlendorf beteiligt: der Fachbereich Stadtplanung, das Naturschutz- und Grünflächenamt, das Umweltamt und der Fachbereich Tiefbau

²¹ Zur Quantifizierung der Wertverluste für das Schutzgut Biotope wurde 1998 auf eine Biotopwertermittlung aus dem Land Hessen zurückgegriffen, die jedoch an die Standortbedingungen im Berliner Raum angepasst wurde. Eine nochmalige Quantifizierung wurde beim behördeninternen Abstimmungstermin am 24.02.2006 nicht für notwendig erachtet.

Genauerer zu den Untersuchungs- und Bewertungsmethoden ist den Kapiteln 3.2.1 – 3.2.7 und den jeweiligen Fachgutachten zu entnehmen.

Im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag (2005) wurden zusätzlich zu den Bestandsaufnahmen, Bewertungen und Eingriffsbilanzierungen Maßnahmenempfehlungen und Vorschläge für textliche Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan erarbeitet, um die Planung aus Umweltsicht zu optimieren.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden im Rahmen von zwei Behördenterminen am 15. März 2006 und am 23. März 2006 vorgestellt und diskutiert. Des Weiteren wurde ein Vorabzug des Umweltbericht-Entwurfs im März 2006 an das Umweltamt, das Naturschutz- und Grünflächenamt sowie an die Fachbereiche Stadtplanung und Tiefbau Steglitz-Zehlendorf verschickt. Die im Rahmen der Behördentermine sowie schriftlich eingegangenen Anregungen der Behörden wurden bei einer Überarbeitung des Umweltberichts einbezogen.

Hinweise auf Schwierigkeiten

Zum Plangebiet existieren keine konkreten faunistischen Kartierungen. Die Bestandsermittlung konnte nur über eine Auswertung des Berliner Umweltatlasses und über Annahmen aufgrund der vorgefundenen Habitatstruktur erfolgen.

Da sich 1998 bei der Erarbeitung des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags kein Hinweis auf ein Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten ergab, erschien die Durchführung von faunistischen Kartierungen entbehrlich.

Durch das lange Brachliegen der ehemaligen, damals intensiv genutzten Bezirksgärtnerei, haben sich Biotopstrukturen entwickelt, die einen höheren naturschutzfachlichen Wert haben und das Vorkommen anspruchsvollerer Arten (z.B. Reptilien, Heuschrecken, Tagfalter) nicht mit Sicherheit ausschließen lassen. Der tatsächliche Eingriff in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ist dementsprechend größer, als in dieser Umweltprüfung dargelegt.

Eine erneute Bestandsaufnahme und eine Bewertung des Zustandes im Jahr 2006 ist jedoch rechtlich nicht geboten. Gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich eines Eingriffs gem. Bundesnaturschutzgesetz im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Die Frage, ob überhaupt ein Eingriff vorliegt, richtet sich nach den Voraussetzungen des § 18 BNatSchG. Diese Beurteilung erfolgt mit dem Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans, denn der Eingriff muss durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans erfolgen. Gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Veränderung des Landschaftsbildes oder die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts schon vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Nur wenn der Vergleich des vor der Aufstellung des Bebauungsplans geltenden Planungsrechts mit den geplanten Festsetzungen des neuen Bebauungsplans ergibt, dass die geplanten Festsetzungen des neuen Bebauungsplans mehr oder größere Veränderungen des Landschaftsbildes oder Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nach sich ziehen, liegt ein ausgleichspflichtiger Eingriff vor. Daraus ergibt sich, dass zum Zeitpunkt der Aufstellung des neuen Bebauungsplans zu beurteilen ist, ob ein Eingriff vorliegt.

3.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung

Die Gemeinden haben **erhebliche** Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung eines Bebauungsplans eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB).

Die geplanten Maßnahmen sind im Umweltbericht zu beschreiben (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).

Im Rahmen dieser Umweltprüfung wurden keine zu erwartenden **erheblichen** Umweltauswirkungen festgestellt, so dass sich Überwachungsmaßnahmen und deren Beschreibung im Umweltbericht erübrigen.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Anlass der Umweltprüfung

Um das ca. 4,5 ha große, bis 1997 als Teil der ehemaligen Bezirksgärtnerei Tiergarten genutzte Grundstück in Berlin-Dahlem einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, hatte das damalige Bezirksamt Zehlendorf im Jahre 1997 ein Verfahren zur Aufstellung eines **Bebauungsplanes** eingeleitet.

Mit dem Bebauungsplan wurde die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung eines kleineren Wohnquartiers auf dem Gelände geschaffen. Gesetzliche Grundlage für die Aufstellung war das Baugesetzbuch.

Das ursprüngliche Konzept sah eine Mischung von 28 Reihenhäusern und 22 dreigeschossigen Häusern mit 173 Geschosswohnungen und einer Tiefgarage mit 113 Plätzen vor. Es erwies sich jedoch aus wirtschaftlichen Gründen (Überschuss an Geschosswohnungen in Berlin) nur teilweise als umsetzungsfähig: Lediglich die Reihenhäuser konnten (mit einer vorgezogenen Genehmigung vor dem Beschluss des Bebauungsplanes) fertiggestellt werden. Außerdem wurden die Erschließungsstraßen und zwei insgesamt ca. 5.000 m² große Parkanlagen mit einem Spielplatz für Kinder der mittleren und älteren Altersstufen fertiggestellt.

Um die drei unbebaut gebliebenen Baufelder zu entwickeln, ist unter Beibehaltung der bereits vorhandenen Erschließungsstraßen eine neue städtebauliche Konzeption gewählt worden. So werden unter Verzicht auf die dreigeschossigen Häuser und die geplante Tiefgarage nunmehr gartenbezogene Wohnformen wie Doppelhäuser, Kettenhäuser und Gruppenhäuser (Einfamilienhäuser in verschiedener Anordnung) verwirklicht. Das Wohnquartier wird insgesamt (mit den bereits realisierten Reihenhäusern und den 6 Bestandsgebäuden) 100 Wohneinheiten umfassen. Nimmt man an, dass eine Wohneinheit von durchschnittlich 3,5 Personen genutzt wird, ist mit einem Bevölkerungszuwachs von ca. 350 Einwohnern zu rechnen.

Auf der Ostseite des Plangebietes, direkt südlich der Parkanlage, wird ein Grundstück freigehalten, um dort später bei Bedarf eine Kindertagesstätte zu errichten.

Im Jahre 1997, als der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst wurde, bestand noch keine gesetzliche Verpflichtung eine **Umweltprüfung** nach § 2 Absatz 4 des Baugesetzbuches in ihrer heutigen Form durchzuführen. Erst 2004 wurde die Umweltprüfung im Zuge der Änderung des Baugesetzbuches in das deutsche Baurecht eingeführt. Im Frühjahr 2006 hat sich der Fachbereich Stadtplanung Steglitz-Zehlendorf als planaufstellende Behörde dazu entschlossen, das Bebauungsplanverfahren auf das neue Baurecht umzustellen und eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung wurde daraufhin vom Landschaftsplanungsbüro Ökologie & Planung im Februar/März 2006 auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung (Textband zum Plan) mit aktuellem Stand durchgeführt.

In der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem „Umweltbericht“ zu beschreiben und zu bewerten. Die Inhalte, die der Umweltbericht mindestens enthalten muss, sind in einer Anlage zum Baugesetzbuch rechtsverbindlich festgelegt.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist bei der im Bebauungsplanverfahren durchzuführenden Abwägung aller relevanten Belange (z.B. sozialer, wirtschaftlicher und Umweltschutz-Interessen) zu berücksichtigen.

Vorgehensweise

Zum Zeitpunkt des Beginns der Umweltprüfung lag bereits ein 1998 erstellter und 2005 fortgeschriebener Landschaftsplanerischer Fachbeitrag vor (ÖKOLOGIE & PLANUNG 2005). Dieser Fachbeitrag wurde 1998 in seiner ersten Fassung vorgelegt und 2005 aufgrund der Anpassung des Bebauungsplanes auf das neue städtebauliche Konzept mit gartenbezogenen Wohnformen aktualisiert.

Der Fachbeitrag stellt die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege dar, damit den im Baugesetzbuch für die Bauleitplanung formulierten Natur- und Umweltschutzziele - wie Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und schonender Umgang mit Grund und Boden - ausreichend Rechnung getragen werden kann. Er ermittelt und bewertet die Auswirkungen der Planung auf Boden, Grundwasser, Klima, Biotope und das Landschaftsbild und stellt Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von negativen Umweltauswirkungen dar.

Dieser Landschaftsplanerische Fachbeitrag stellte die wichtigste Grundlage für die vorliegende Umweltprüfung dar. Er wurde entsprechend der neuen gesetzlichen Anforderungen des Baugesetzbuches ergänzt und neu gegliedert.

Als weitere Informationsquellen wurden drei Bodengutachten von 1998 und 2005, ein Verkehrs- und Verkehrslärmgutachten von 2006, der Berliner Umweltatlas, Hinweise und Stellungnahmen von Behörden des Bezirks Steglitz-Zehlendorf und die Begründung zum Bebauungsplan (Textband) einschließlich der dort zusammengefassten Ergebnisse der bereits durchgeführten Bürgerbeteiligungen genutzt.

Die ermittelten Umweltauswirkungen wurden unter anderem anhand der für das Planungsgebiet in Gesetzen und Fachplanungen (z.B. Berliner Landschaftsprogramm, Spielplatzplan Zehlendorf) festgelegten Ziele bewertet, um festzustellen, ob diese erheblich sind oder nicht. Im Bebauungsplan vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von negativen Umweltauswirkungen wurden hierbei mit einbezogen.

Zur Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist aus rechtlichen Gründen der Zustand zu Beginn der Aufstellung des Bebauungsplans (1997) mit dem im Bebauungsplan geplanten Zustand zu vergleichen (vgl. § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch, § 18 Bundesnaturschutzgesetz sowie Kapitel 3.3.1).

Zusammenfassung der Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter

Durch die Schaffung von 100 neuen Wohneinheiten (inkl. 6 Bestandsgebäude) wird das **Schutzgut Mensch und Gesundheit, Bevölkerung** durch eine Zunahme des motorisierten Straßenverkehrs und damit durch eine Zunahme von Luftschadstoff- und Lärmemissionen beeinträchtigt. Die zu erwartende Belastung mit Luftschadstoffen entspricht der in Wohngebieten üblichen Belastung. Bei den Straßen im Planungsgebiet handelt es sich um gering dimensionierte Wohnstraßen, die im Wesentlichen von den zukünftigen Anwohnern und ihren Besuchern genutzt werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht zu erkennen.

Zur Beurteilung der Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm wurde im März 2006 ein Verkehrs- und Verkehrslärmgutachten (GRI 2006) erstellt. Die Verkehrslärberechnung ergab, dass in der Kurzfrist- und Langfrist-Prognose im Plangebiet die Schallschutz-Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet WA tags und nachts eingehalten sind. Lediglich im Bereich der Edwin-Redslob-Str. nahe der Einmündung in die Königin-Luise-Str. werden die Orientierungswerte in der Prognose geringfügig überschritten. Die Überschreitung ist so gering, dass die Auswirkungen mit einfachen Maßnahmen (z. B. Wärmeschutzfenster) zu beherrschen sind.

Eine mögliche Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch die vorhandenen Bodenbelastungen wurde in mehreren Bodengutachten untersucht. Diese kommen zum Ergebnis, dass keine Gefährdung über den Pfad Boden - Mensch für eine Nutzung als Wohngebiet zu befürchten ist. Bei dem Anlegen von Kinderspielflächen sollte allerdings zumindest in einem Bereich ein Bodenaustausch bis zum gewachsenen Boden erfolgen. Des Weiteren sind bei den Baumaßnahmen Auflagen zu beachten (vgl. Kap. 3.2.3).

Der Bedarf an wohnungsnahen Grünanlagen und Spielplätzen für das neue Quartier ist durch die bereits erfolgte Anlage einer ca. 4.500 m² großen öffentlichen Parkanlage mit einem ca. 825 m² großen Spielplatz für Kinder der mittleren und älteren Altersstufen gedeckt.

Das **Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt** ist durch den Verlust von (jedoch insgesamt stark durch den Menschen geprägten und naturschutzfachlich wenig wertvollen) Biotopstrukturen betroffen. Durch die Anlage der Grünanlagen, die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und durch die Anlage von Hausgärten entstehen neue Biotope. Der Bebauungsplan ermöglicht durch seine Festsetzungen sogar eine geringfügige Erhöhung des Biotopwertes der Fläche. Der Eingriff kann somit vollständig ausgeglichen werden.

Hinweise auf seltene oder gefährdete Tierarten im Planungsgebiet liegen nicht vor. Die im Gebiet aufgrund der Biotopstrukturen zu erwartenden, eher anspruchslosen Arten, können in den angrenzenden Gebieten oder in den im Plangebiet neu entstehenden Biotopen (Grünanlagen, Hausgärten, Bäume) Lebensraum finden.

Vom Baumbestand, der durch die Berliner Baumschutzverordnung geschützt ist, sind max. 19 Bäume im Planungsgebiet von einer Fällung betroffen, da sie innerhalb von Baugrenzen, Verkehrsflächen oder Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten liegen oder ihre Krone zum größten Teil in eine solche Fläche hineinragt. Es handelt sich überwiegend um Linden. Der Eingriff kann durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen werden und wäre somit nicht erheblich.

Da es keine Hinweise auf seltene oder gefährdete Tier- oder Pflanzenarten im Planungsgebiet gibt, ist eine erhebliche Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt nicht zu erwarten.

Das **Schutzgut Boden** ist durch bereits erfolgte Bodenumlagerungen, die Beimengung von Fremdstoffen (u.a. Schutt und Schlacke), die Belastung mit Pflanzenschutzmitteln und einen Versiegelungsgrad von ca. 39 % stark vorbelastet. Die Neuversiegelung durch die Planung beträgt nur ca. 1.500 m² (3,3%) und ist damit, wie auch die erneuten Bodenumlagerungen durch die Baumaßnahmen, als nicht erheblich einzustufen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des **Schutzgutes Wasser** durch die Planung ist auszuschließen. Die Zunahme der Versiegelung um ca. 1.500 m² wird die Grundwasserneubildung nicht wesentlich beeinflussen. Eine vom Grundstück ausgehende Gefährdung des Grundwassers ist aufgrund des Flurabstandes von mind. 20 m und einer entsprechend mächtigen Abdeckung des Grundwassers mit Geschiebelehm / Geschiebemergel auszuschließen (NEULING 2005).

Die im Bebauungsplan vorgesehene niedrige, offene Bauweise mit hohem Freiflächenanteil und starker Durchgrünung ist stadtklimatisch als günstig zu bewerten, da die Klimafunktion nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Die Versiegelung nimmt nur unwesentlich (um ca. 1.500 m²) zu. Eine erhebliche Beeinträchtigung des **Schutzgutes Klima** durch die Planung liegt deshalb nicht vor.

Die Nutzung erneuerbarer Energien in der neuen Siedlung ist nicht geplant. Es besteht jedoch die Möglichkeit für den einzelnen Käufer, sich für die Nutzung von regenerativen Energien für sein Haus zu entscheiden (ERNST 2006 mdl.).

Das **Schutzgut Luft** wird durch die Zunahme des motorisierten Straßenverkehrs aufgrund der 100 neu geschaffenen Wohneinheiten (inkl. 6 Bestandsgebäude) beeinträchtigt. Der zu erwartende Straßenverkehr und die damit einhergehenden Luftschadstoff- und Lärmemissionen führen jedoch, wie bereits beim Schutzgut Mensch erläutert, zu keiner erheblichen Beeinträchtigung. Der zu erwartende Lärm durch Kinderspiel auf dem Gelände der geplanten Kindertagesstätte kann auf die Dauer von den Anwohnern als störend empfunden werden. Größe und Zuschnitt der Gemeinbedarfsfläche lassen es jedoch zu, die Außenanlagen, die für das Kinderspiel im Freien genutzt werden, zur Öffentlichen Parkanlage zu orientieren, so dass Beeinträchtigungen minimiert werden können und die Beeinträchtigung nicht als erheblich eingestuft wird.

Das **Schutzgut Landschaft** wird durch die Planung beeinträchtigt, da innerhalb des Gebietes markante Gehölzstrukturen (Baumgruppen sowie Teile der Böschungshecke am Westrand) von der Bebauung betroffen sind. Diese Beeinträchtigung wird jedoch durch den Erhalt bzw. die Schaffung eines grüneprägten westlichen Siedlungsrandes mit einer dichten Gehölzpflanzung auf der Böschung (vgl. textliche Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 11), mit Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 8, 9 und 10) sowie durch Straßen-

baumpflanzungen (bereits erfolgt) ausgeglichen. Vor allem durch die ortstypische Gestaltung der Siedlungsfreiflächen und des Straßenraumes werden die wesentlichen Wertigkeiten des Landschaftsbildes wieder hergestellt.

Von der Planung sind keine Bau-, Boden- oder Naturdenkmale betroffen. Im Planungsgebiet gibt es jedoch Gebäude und Gehölzstrukturen, die an die frühere Nutzung des Gebietes als Bezirks-gärtnerei Tiergarten erinnern. Durch den teilweisen Erhalt der kulturhistorisch wertvollen Elemente liegt keine erhebliche Beeinträchtigung des **Schutzguts Kulturgüter und sonstige Sachgüter** vor.

Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

Durch die Planung kommt es zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Durch die Kompensationsmaßnahmen

- Baumpflanzungen im privaten Siedlungsgrün, Anlage von Hausgärten,
- Böschungsbepflanzung am westlichen Siedlungsrand und
- Anlage der öffentlichen Grünflächen und Straßenbaumpflanzungen

lassen sich die Eingriffsfolgen aber nahezu vollständig ausgleichen. **Die Umweltauswirkungen der Planung werden nicht als erheblich eingestuft.**

Die geringfügige Zunahme der Versiegelung kann zwar nicht ausgeglichen werden, ist jedoch aufgrund des geringen Gesamtflächenumfanges (ca. 1.500 m²) und der städtischen Lage des Eingriffsbereiches hinnehmbar. So haben maßvolle Nachverdichtungen im städtischen Bereich - wie sie hier vorgenommen werden - auch bei nur teilweiser Kompensation insgesamt ökologisch weniger nachhaltige Auswirkungen als die Bebauung von Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereiches und sind deshalb auch aus naturschutzfachlicher Sicht zu befürworten.

Die Überschreitung der Schallschutz-Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet WA tags und nachts ist so gering, dass die Auswirkungen mit einfachen Maßnahmen (z. B. Wärmeschutzfenster) zu beherrschen sind (GRI 2006).

Maßnahmen zur Überwachung

Die Gemeinden haben erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung eines Bebauungsplans eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c Baugesetzbuch). Im Rahmen dieser Umweltprüfung wurden jedoch keine zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen festgestellt, so dass sich Überwachungsmaßnahmen und deren Beschreibung im Umweltbericht erübrigen.

3.3.4 Quellenverzeichnis

Literatur und Schriftverkehr

BEZIRKSAMT STEGLITZ-ZEHLENDORF (2004): Nachhaltigkeitsziele für die Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz sowie die Abteilung Jugend, Gesundheit und Umwelt des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf. Vermerk der Dezernentin Jugend, Gesundheit und Umwelt und des Dezernenten Bau vom 10.02.2004. Berlin.

BVV STEGLITZ-ZEHLENDORF (2005): Beschluss Nr. 943 vom 21.09.2005. Drucksache Nr. 1581/II. Berlin.

ELMIGER KARSTEDT GmbH, Ingenieurbüro für Grundbau und Bodenmechanik (1998): Baugrundsondierungen auf dem Gelände „Königin-Luise-Str. 29b-g/Im Winkel 36, Berlin-Dahlem“. Im Auftrag der Berliner Eigenheimbau GmbH. zit. in NEULING (2005). Berlin.

GRI (2006): Verkehrs- und Verkehrslärmgutachten zum Bebauungsplan X-189 „Im Winkel“ in Berlin-Dahlem (Bezirk Steglitz-Zehlendorf) - Endbericht. Im Auftrag der cds Wohnbau Berlin GmbH. Berlin.

NEULING, Peter (2005): Gutachterliche Dokumentation über Bodenuntersuchungen Edwin-Redslob-Straße 12524 Berlin im Dezember 2005. Im Auftrag der cds Wohnbau GmbH. Berlin.

NEULING, Peter (2006): Schreiben vom 21.03.2006 mit Anmerkungen zum Umweltbericht, Schutzgut Boden und Wasser (Entwurf Stand 03/2006). Berlin.

ÖKOLOGIE & PLANUNG (2005): Landschaftsplanerischer Fachbeitrag Bebauungsplan X – 189 Quartier Dahlem (Stand Juli 2005). Im Auftrag der NILEG & cds Wohnbau GmbH & Co. KG. Berlin.

ROHDE & RUX GEOCONSULT GBR (1998a): Prüfbericht über Bodenuntersuchungen im Zeitraum 03.08.1998 – 17.08.1998 auf dem Gelände der ehem. Bezirksgärtnerei Tiergarten, Königin-Luise-Str. 29b-g, Im Winkel 36 in Berlin-Zehlendorf. Im Auftrag vom Bezirksamt Zehlendorf von Berlin (Umweltamt) vom 22.06.1998. Berlin.

ROHDE & RUX GEOCONSULT GBR (1998b): Prüfbericht über Bodenuntersuchungen (Nachanalysen) im Zeitraum 26.08.1998 – 27.08.1998 auf dem Gelände der ehem. Bezirksgärtnerei Tiergarten, Königin-Luise-Str. 29b-g, Im Winkel 36 in Berlin-Zehlendorf. Im Auftrag vom Bezirksamt Zehlendorf von Berlin (Umweltamt) vom 25.08.1998. Berlin.

SCHOLZ, Eberhard (1962): Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs.

SENATSWERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG, UMWELTSCHUTZ UND TECHNOLOGIE (1998): Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie (Wasserbehörde) vom 30.10.1998 zum Bebauungsplanentwurf X - 189 (Bezirksgärtnerei Tiergarten) im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Berlin.

SENATSWERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG (Hrsg. 2005): Luftreinhalte- und Aktionsplan für Berlin 2005 – 2010. Berlin.

FACHBEREICH STADTPLANUNG (2006): Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz, Bauordnungsamt – Fachbereich Stadtplanung (2006): Planzeichnung und Begründung zum Bebauungsplan X-189 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB (Entwurf, Stand 22.02.2006). Berlin.

UMWELTAMT STEGLITZ-ZEHLENDORF (2006): Schreiben des Umweltamtes Steglitz-Zehlendorf vom 17.03.2006 mit Anmerkungen zum Verkehrsgutachten (Entwurf Stand 03/2006) sowie zum Umweltbericht (Entwurf Stand 03/2006). Berlin.

UMWELTAMT ZEHLENDORF (1998a): Schreiben des Umweltamtes Zehlendorf vom 08.09.1998 an die Berliner Eigenheimbau GmbH über Ergebnisse und resultierende Empfehlungen aus den beauftragten Bodenuntersuchungen 1998. Berlin.

UMWELTAMT ZEHLENDORF (1998b): Stellungnahme des Umweltamtes Zehlendorf vom 10.11.1998 zum Bebauungsplanentwurf X – 189 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Berlin.

Planwerke und Karten

EICHSTÄDT/FUGMANN+JANOTTA (1995): Räumlich-bauliches Strukturkonzept Dahlem-Dorf. Berlin.

FEA-Consult (2005): Städtebauliches Konzept Quartier Dahlem-Dorf. Grundlage für den Bebauungsplan X – 189 (Stand 01.12.2005). Berlin.

PLANERGEMEINSCHAFT Hannes Dubach, Urs Kohlbrenner (1991a): Spielplatzplan Zehlendorf Textband. Berlin.

PLANERGEMEINSCHAFT Hannes Dubach, Urs Kohlbrenner (1991b): Spielplatzplan Zehlendorf Materialband. Berlin.

LANDESANSTALT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE Brandenburg in Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Abt. IV (1995): Geologische Übersichtskarte von Berlin und Umgebung 1:100.000. Kleinmachnow und Berlin.

SENSTADT, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2004): Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595). Berlin.

SENSTADTUM, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz (1994): Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm, Begründung und Erläuterung und Teilpläne, ergänzt 2004 um den Plan „Gesamtstädtische Ausgleichsflächenkonzeption“. Berlin.

SENSTADT, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (verschiedene Stände): Digitaler Umweltatlas Berlin. www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/. Berlin.

SENSTADTUM, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz (1995): Stadtentwicklungsplan (StEP) Öffentliche Einrichtungen / Versorgung mit Wohnungsbezogenen Gemeinbedarfseinrichtungen – Kinderspielplätze. Berlin.

Rechtsquellen für den Umweltbericht (Stand: März 2005)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1817, 1824) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S.2049/2076).

Baumschutzverordnung (BaumschVO): Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.03.2004 (GVBl. S. 124).

Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin in der Fassung vom 28. Oktober 2003, zuletzt geändert durch Artikel XIV des Gesetzes vom 17. Dezember 2003 (GVBl S. 617).

Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17.06.2005, (GVBl. S. 357)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.03.1998 (BGBl I 1998, 502), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 9.12.2004 I 3214.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge vom 15.03.1974 (BGBl. I 1974, 721, 1193), neugefasst durch Bekanntmachung vom 26.09.2002 I 3830, zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 26.06.2005 I 1865.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 25.03.2002 (BGBl I 2002, 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 G v. 21. 6.2005 I 1818.

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 27.07.1957 (BGBl I 1957, 1110, 1386), neugefasst durch Bek. v. 19. 8.2002 I 3245; zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 25. 6.2005 I 1746.

Mündliche Quellen

ERNST (2006 mdl.): Dipl.-Ing. Hans-Christof Ernst, FEA-Consult – Gesellschaft von Architekten und Ingenieuren mbH. Behördentermin zur Abstimmung des Untersuchungsumfangs der Umweltprüfung am 24.02.2006 im Fachbereich Stadtplanung Steglitz-Zehlendorf. Berlin.

4. Wesentlicher Planinhalt

- Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unter Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen
- Planungsrechtliche Sicherung des städtebaulichen Konzepts durch Festsetzungen zum Maß der Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Bauweise
- Planungsrechtliche Sicherung der Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege (Detaillierte Angaben zur Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und zu den erforderlichen "Maßnahmen zum Ausgleich" sind dem Umweltbericht bzw. dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan X-189 zu entnehmen²²)
- Planungsrechtliche Sicherung der ortstypischen Gestaltung der Freiräume durch Grünfestsetzungen (Gestaltungsvorschläge zu den privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen sind dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan X-189 zu entnehmen)
- Planungsrechtliche Sicherung der Versorgung der Bewohner mit Grünflächen und Spielplätzen. (Detaillierte Angaben zum Bedarf an Grün- und Spielflächen sind dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan X-189 zu entnehmen)
- Planungsrechtliche Sicherung der verkehrlichen Erschließung
- Planungsrechtliche Sicherung einer ca. 2.000 m² großen "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte"
- Sämtliche Festsetzungen erfolgen nach den Regelungen des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchGBIn).

4.1 Begründung einzelner Festsetzungen, Abwägung

4.1.1 Überbaubare Grundstücksflächen/ Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet **WA 1** wird für die Doppelhäuser eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 15 m Tiefe und 135,0 m Breite festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2). Die Gebäude dürfen aus städtebaulichen Gründen zur Abgrenzung zur FU-Veterinärmedizin und wegen der größtmöglichen Nutzung der nach Süden orientierten Grundstücke bis auf 5 m zur nördlichen Nachbargrenze herangebaut werden. Zur Edwin-Redslob-Straße verbleibt ein 7 m breiter Vorgartenstreifen.

Die Reihenhausergruppen in den allgemeinen Wohngebieten **WA 2a** und **WA 2b** werden durch Baugrenzen in den Abmessungen 12 m auf 30 m festgesetzt. Die Baukörperstellung auf dem Grundstück sowie ein Mindestabstand von 6 m zur Privatstraße werden festgesetzt. Innerhalb dieser „Vorgartenzone“ sind Stellplätze zulässig. Diese Form der Festsetzung wurde auch unter besonderer Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude an der Straße im Winkel gewählt (Abstand und Erhalt der Böschung). Die Bauweise ist hier durch die "erweiterte Baukörperfestsetzung" ausreichend geregelt.

Im allgemeinen Wohngebiet **WA 3** sind am Anger (Fläche B) 6 bzw. 5 sogenannte „Kettenhäuser“ geplant, die durch eine Garage miteinander verbunden sind. Diese Bautypologie gibt dem Anger eine städtebauliche Fassung und trägt damit zur Adressenbildung auf der Angerseite bei. Um diese gewünschte Struktur zu sichern wurden Baukörperfestsetzungen gewählt. Für die drei „Gruppenhäuser“ an der Otto-Appel-Straße werden ebenfalls Baukörperfestsetzungen vorge-

²² Ökologie und Planung: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan X-189 Quartier Dahlem, 2005

nommen, damit die Stellung der Gebäude und die Abstände zur Straße nicht verändert werden können. Durch die Baukörperfestsetzungen ist auch die Bauweise hinreichend geregelt. Entlang der Edwin-Redslob-Straße werden für die Doppelhäuser innerhalb der Flächen „D“ und „E“ Baugrenzen festgesetzt. Hier gilt die offene Bauweise (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2). In dem in Ost-West-Richtung verlaufenden Bereich der Edwin-Redslob-Straße ist eine Vorgartenzone von 3 Metern und eine Bautiefe von 15 Metern vorgesehen. In dem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bereich der Edwin-Redslob-Straße ist eine Vorgartenzone von 3 Metern und eine Bautiefe von 14 Metern geplant. In dem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Teil der Otto-Appel-Straße ist - wie gegenüber im Baufeld WA 2a - mit den Baukörperfestsetzungen ein 6 m breiter Abstand zur Privatstraße geplant. Der zur Straße gelegene Stellplatzstandort „St“ hält einen Abstand von mindestens 4 Metern zur Privatstraße ein.

Im allgemeinen Wohngebiet **WA 4** sollen die Doppelhäuser an der Otto-Appel-Straße und die Doppelhäuser südlich des Angers mit Baugrenzen festgesetzt werden. In dem in Ost-West-Richtung verlaufenden Bereich der Otto-Appel-Straße ist eine Vorgartenzone von 3 Metern, in der Edwin-Redslob-Straße von 4 Metern bzw. 5 Metern (Edwin-Redslob-Straße 24/26) vorgesehen. Die Baugrenzen zu der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Otto-Appel-Straße befinden sich in mindestens 6,3 Meter Entfernung (südliches Baufeld im WA 4) und mindestens ca. 7 Meter Entfernung (nordwestliches Baufeld im WA 4).

Um den die Baufelder **WA 3 und WA 4** verbindenden Anger mit Erschließungsfunktion zu sichern, werden die nicht überbaubaren Flächen B und C mit Geh- und Fahrrechten für die Benutzer und Besucher der anliegenden Grundstücke belastet (vgl. textliche Festsetzung Nr. 17).

In den allgemeinen Wohngebieten **WA 4 und WA 5** werden die vorhandenen, an die Vornutzung erinnernden Gebäude im Eingangsbereich der ehemaligen Gärtnerei in ihrem Bestand durch erweiterte Baukörperfestsetzungen gesichert. Das im allgemeinen Wohngebiet WA 5 gelegene Altgebäude wird um einen in südlicher Bauflucht stehenden, kleineren Baukörper in den Abmessungen 11,5 auf 18,5 m ergänzt, um hier drei Reihenhäuser mit geneigtem Dach, entsprechend dem vorhandenen Gebäude, zu ermöglichen. Auch im allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist die Bauweise ausreichend bestimmt.

Die unmittelbar nördlich angrenzende Fläche für den Gemeinbedarf erfährt eine flächenmäßige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, um eine möglichst flexible Grundlage für die Gestaltung des Kindertagesstättenstandorts zu erhalten. Dementsprechend wird eine 23 m auf 36 m große überbaubare Grundstücksfläche mit einer Vorgartenzone von 5 m in offener Bauweise festgesetzt.

4.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts werden im Plangebiet allgemeine Wohngebiete (WA) differenzierter Art, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete dient vorwiegend dem Wohnen, wobei Nutzungen, die der besonderen Qualität des geplanten Wohnquartiers und dem Charakter der Umgebung entgegenstehen, ausgeschlossen werden. Laut textlicher Festsetzung Nr. 1 sollen die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein. Nicht zulässig sind somit Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die zulässigen Maße der baulichen Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten und auf der „Fläche für den Gemeinbedarf“ werden durch differenzierte Festsetzungen der Geschossflächenzahl (GFZ) (WA 2a, WA 2b und WA 5) bzw. Grundflächen (GR) und Geschossflächen (GF) (WA 1, WA 3, WA 4) sowie Anzahl der Vollgeschosse als Obergrenzen bestimmt. Die festzusetzenden Werte orientieren sich an der Lage im Plangebiet auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts. Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§ 14, 16, 18, 19 und 20 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) liegen innerhalb der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen.

Die geplanten Regelungen halten sich im Rahmen der Darstellungen im Flächennutzungsplan "Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8)".

Abwägung

Die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete dient in erster Linie dem Wohnen. Um der Qualität des geplanten Wohnquartiers und seiner Umgebung Rechnung zu tragen und zusätzlichen Verkehr sowie davon ausgehende Lärmbelastigungen zu vermeiden, wird laut textlicher Festsetzung Nr. 1 die Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie von Gartenbaubetrieben und Tankstellen für nicht zulässig erklärt.

Die Entwicklung gestalterisch und ökologisch wertvoller privater Grünflächen gewährleistet einen hohen Nutzwert für die zukünftigen Bewohner des neuen Wohnquartiers. Darüber hinaus ist durch die Festsetzung von "öffentlichen Parkanlagen" die Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen gewährleistet.

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet **WA 1** wird innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Grundfläche (GR) von 1.300 m² und eine Geschossfläche (GF) von 3.150 m² bei 3 Vollgeschossen festgesetzt. Dies entspricht rechnerisch, auf das ca. 4.040 m² große Baufeld bezogen, einer GRZ von 0,31 und einer GFZ von 0,77. Gegenüber dem Planstand 1999 (GRZ 0,34, GFZ 0,9) verringert sich die GRZ in diesem Baugebiet um 0,03 und die GFZ um 0,13.

Die Festsetzung erklärt sich daraus, dass die geplanten Doppelhäuser über zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss, das unter den Vollgeschossbegriff fällt, verfügen. Bei baugleicher Ausführung aller Gebäude ist mit dieser Festsetzung sichergestellt, dass keine 3 „vollen“ Geschosse errichtet werden können. Rein theoretisch könnte zwar ein Teil der Doppelhäuser mit 3 Geschossen gebaut werden, dies ginge jedoch zu „Lasten“ der übrigen Doppelhäuser, die dann nur noch zweigeschossig ausgestaltet werden könnten.

In den allgemeinen Wohngebieten **WA 2a** und **WA 2b** wird die erreichbare Grundflächenzahl indirekt durch die hier gewählte erweiterte Baukörperfestsetzung bestimmt. Rechnerisch ergeben sich für das Baufeld WA 2a eine GRZ von 0,28 und für das Baufeld WA 2b eine GRZ von 0,29. Durch die Teilung und den spezifischen Reihenhaustyp ergaben sich bei den Reihenendhäusern je nach Grundstücksgröße GRZ-Werte zwischen 0,21 und 0,23 und bei den Reihenmittelhäusern von 0,35.

Die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 BauNVO ist in den allgemeinen Wohngebieten **WA 2a**, **WA 2b** und **WA 5** auf eine GRZ von 0,4 eingeschränkt worden, um den Versiegelungsgrad der hochverdichteten Reihenhauszeilen auf ein vertretbares Maß zu begrenzen (textliche Festsetzung Nr. 3). (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO) Dies nimmt Bezug auf die unterschiedlichen Regelungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs und ist im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung Nr. 13 zu sehen (siehe unter II. 4.3 Weitere Festsetzungen). Die Grundflächenzahl von 0,40 wird auf die Baufelder WA 2a und WA 2b bezogen eingehalten. Durch die Teilung und den spezifischen Reihenhaustyp ergaben sich bei den Reihenendhäusern je nach Grundstücksgröße GRZ-Werte zwischen 0,29 und 0,32 und bei den Reihenmittelhäusern von 0,47 und 0,48.

Zur Realisierung der Reihenhäuser wird in den allgemeinen Wohngebieten **WA 2a** und **WA 2b** eine Geschossflächenzahl von 0,75 bei zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Geschossflächenzahl von 0,75 wird auf die Baufelder bezogen eingehalten. Durch die Teilung und den spezifischen Reihenhaustyp ergaben sich bei den Reihenendhäusern je nach Grundstücksgröße GFZ-Werte zwischen 0,55 und 0,61 und bei den Reihenmittelhäusern eine GFZ von 0,91.

Als gestalterische Alternative zum geneigten Dach ermöglicht die textliche Festsetzung Nr. 4 ein weiteres Vollgeschoss, wenn es sich um einen Dachraum handelt, der ein Vollgeschoss ist und

wenn die festgesetzte Geschosßflächenzahl nicht überschritten wird. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten **WA 2a** und **WA 2b** wird für diese Baufelder jeweils die maximal zulässige Gebäudehöhe von 67,80 m über NHN festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6). (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet **WA 3** wird innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche „D“ für die projektierten Doppelhäuser eine Grundfläche von 600 m² und eine Geschosßfläche von 1.350 m² bei 3 Vollgeschossen festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche „E“ wird für die projektierten Doppelhäuser eine Grundfläche von 1.000 m² und eine Geschosßfläche von 2.200 m² bei 3 Vollgeschossen festgesetzt. Innerhalb der Baukörperfestsetzung für die projektierten Kettenhäuser beiderseits des Angers ist pro Haus eine Geschosßfläche von 217 m² bei 2 und 3 Vollgeschossen zulässig. Innerhalb der Baukörperfestsetzung für die projektierten Gruppenhäuser an der Otto-Appel-Straße ist pro Hausgruppe eine Geschosßfläche von 541 m² bei 2 und 3 Vollgeschossen zulässig.

Dies entspricht rechnerisch, auf das 11.437 m² große Flurstück 43 bezogen, einer GRZ von 0,30 und einer GFZ von 0,66. Gegenüber dem Planstand 1999 (GRZ 0,3, GFZ 0,8) bleibt in diesem Baugebiet die GRZ gleich und die GFZ verringert sich um 0,14.

Im allgemeinen Wohngebiet **WA 4** wird innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für die Doppelhäuser an der Otto-Appel-Straße nordwestlich des Angers „C“ eine Grundfläche von 425 m² und eine Geschosßfläche von 925 m² bei 3 Vollgeschossen festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für die Doppelhäuser an der Otto-Appel-Straße nordöstlich des Angers „C“ wird eine Grundfläche von 400 m² und eine Geschosßfläche von 900 m² bei 3 Vollgeschossen festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für die Doppelhäuser („Mehrgenerationenhäuser“) südlich des Angers „C“ wird eine Grundfläche von 800 m² und eine Geschosßfläche von 1.900 m² bei 3 Vollgeschossen festgesetzt.

Für das Altgebäude wird eine erweiterte Baukörperfestsetzung auf dem Grundstück Edwin-Redslob-Straße Nr. 24/26 bei einer Geschosßfläche von 360 m² und 2 Vollgeschossen bestimmt. Da das vorhandene Dach kein Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 4 der Bauordnung Berlin ist, werden die Aufenthaltsflächen im Dachgeschoss nicht auf die Geschosßfläche angerechnet. Dies gilt auch für das Bestandsgebäude Edwin-Redslob-Straße Nr. 21/27 im WA 5.

Im gesamten, ca. 5.951 m² großen Baufeld WA 4 entspricht dies inklusive des Bestandsgebäudes mit 2 Wohneinheiten einer GRZ von 0,30 und einer GFZ von 0,68. Gegenüber dem Planstand 1999 (GRZ 0,3, GFZ 0,8) bleibt in diesem Baugebiet die GRZ gleich und die GFZ verringert sich um 0,12.

Lediglich auf das 5.154 m² große Neubau-Grundstück (Flurstück 44) bezogen, entspricht dies einer GRZ von 0,31 und einer GFZ von 0,72.

In diesem Baufeld soll ein städtebaulicher Abschluss des neuen Quartiers zu der markanten Bebauung an der Königin-Luise-Straße (Kirche, Post) erreicht werden. Die Freiflächen und weniger dicht bebauten Bereiche sind bewusst in Richtung der freien Feldflur der Biologischen Bundesanstalt orientiert. Die GFZ im Gesamtplan beträgt bauflächenbezogen 0,70.

Im allgemeinen Wohngebiet **WA 5** wird - bedingt durch den Bestand und die geplante bauliche Ergänzung - ebenfalls keine Grundflächenzahl festgesetzt. Auf der „Fläche für den Gemeinbedarf“ wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgelegt, um eine für Kindertagesstätten vorherrschende ein- bis maximal zweigeschossige Bauweise zu gewährleisten.

Um das städtebauliche Konzept zu sichern, werden für die Baufelder WA 1, WA 3, WA 4 verschiedene, aufgrund der gegebenen Geländehöhen abgestufte, maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt. So dürfen bauliche Anlagen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine Höhe von 68,30 m über NHN, im allgemeinen Wohngebiet WA 3 eine Höhe von 67,50 m über NHN und im allgemeinen Wohngebiet WA 4 eine Höhe von 67,30 m über NHN nicht überschreiten. (vgl. textli-

che Festsetzung Nr. 5). (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4 und WA 3 - Flächen D und E - gilt innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2).

Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist mit 0,6 eine niedrigere Geschossflächenzahl bei zwei Vollgeschossen vorgesehen, die den baulichen Bestand und die geplante bauliche Ergänzung berücksichtigt. Auch auf der "Fläche für den Gemeinbedarf" soll mit 0,6 eine der näheren Umgebung entsprechende Geschossflächenzahl bei zwei Vollgeschossen festgesetzt werden.

Vergleich Dichten

	Entwurf 1999		Entwurf Offenlage 2005		Überarbeitung 2006	
	GRZ	GFZ	GRZ	GFZ	GRZ	GFZ
WA 1	(0,34)	0,9	(0,31)	(0,77)	(0,31)	(0,77)
WA 2a	(0,28)	0,75	(0,28)	0,75	(0,28)	0,75
WA 2b	(0,29)	0,75	(0,29)	0,75	(0,29)	0,75
WA 3	0,3	0,8	(0,31)	(0,74)	(0,30)	(0,66)
WA 4*	0,3	0,8	(0,31)	(0,85)	(0,30)	(0,68)
WA 5	(0,25)	0,6	(0,25)	0,6	(0,25)	0,6
ge- samt	0,30	0,76	0,30	0,75	0,29	0,70

Klammerwerte: rechnerisch ermittelt, da Baugrenzen, Grundfläche bzw. Geschossfläche festgesetzt

* inkl. Bestandsgrundstücke

Die Verwendung von zwei verschiedenen Festsetzungsarten bezüglich der Geschossigkeit in den Baugebieten WA 2a und WA 2b einerseits und WA 1, WA 3 und WA 4 andererseits erklärt sich aus der Planungshistorie und aus der Tatsache, dass für die Baugebiete WA 2a und WA 2b die sogenannte „Planreife“ erteilt worden ist. Eine einheitliche Festsetzung war damit nicht mehr möglich, zumal zwischenzeitlich die Ermächtigungsgrundlage für sog. gestalterische Festsetzungen – wie sie für die WA 2a und WA 2b geplant waren - weggefallen war. Beide Festsetzungen zielen auf dieselbe Bauform mit einem Staffelgeschoss als 3. Geschoss.

4.1.3 Weitere Festsetzungen

Flächen für den Gemeinbedarf

Zur Versorgung der geplanten Wohnquartiere und der angrenzenden Wohngebiete mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist im südöstlichen Plangebiet ein ca. 2000 m² großer "Gemeinbedarfsstandort" für eine Kindertagesstätte mit 100 bis 120 Kindern in direkter Nachbarschaft zur "öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz" vorgesehen.

Diese Festsetzung erklärt sich aus den planerischen Überlegungen zur Gesamtentwicklung im Bereich Dahlem Dorf. Die hier in Rede stehende Entwicklung auf der Fläche der ehemaligen Bezirksgärtnerei Tiergarten stellt eigentlich den „ersten Bauabschnitt“ einer weiterreichenden Entwicklung, insbesondere auf den Flächen der Biologischen Bundesanstalt für Land- und Forstwirtschaft, dar. Im Vorgriff auf eine - zeitlich nicht einzuschätzende - Bebauung dieses im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche W3“ dargestellten Bereichs wurden für die dann erforderlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen Standortsicherungen vorgenommen²³. Der Standort für eine Kindertagesstätte wird an der Edwin-Redslob-Straße nachgewiesen, der Standort für die vorgesehene Grundschule soll auf der Fläche der jetzigen Biologischen Bundesanstalt gesichert werden.

Im Einzugsbereich des Plangebiets ist zwar bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine Unterversorgung mit Kindertagesstätten zu verzeichnen, die durch das Vorhaben mit nur noch 100 Wohneinheiten

²³ vgl. Eichstädt/ Fugmann-Janotta, Räumlich-bauliches Strukturkonzept Dahlem-Dorf, 1995

(inkl. 6 Bestandsgebäude) ausgelösten Bedarfe können jedoch zunächst in bestehenden Einrichtungen versorgt werden.

Grünfestsetzungen

Ziel der Grünfestsetzungen ist die Anlage und Entwicklung ökologisch und gestalterisch wertvoller Grünflächen mit einem hohen Nutzwert für die Bewohner. Dabei wird ein möglichst ausgewogenes Verhältnis zwischen bebauten und begrünter Flächen angestrebt. Ebenso Bestandteil der geplanten Festsetzungen sind Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Leitbilds sind entsprechende Regelungen zur Gestaltung der Baugebietsflächen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden. Ein wesentliches Element zur Gestaltung von Baugebieten stellen Baumpflanzungen dar. Baumpflanzungen prägen das Orts- und Landschaftsbild und sind Teil der Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe, die durch die Bebauung entstehen.

Die textliche Festsetzung Nr. 8 regelt, dass im Bereich der Flächen „B“ und „C“ pro 200 m² („Anger“) mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)

Die textliche Festsetzung Nr. 9 bestimmt, dass im Bereich der Reihenhausanlagen der „allgemeinen Wohngebiete WA 2a, WA 2b und WA 5“ pro 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen ist. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)

Die textliche Festsetzung Nr. 10 regelt, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 und auf der Fläche für den Gemeinbedarf pro m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen ist. Der Mindestumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 10/14 cm. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Pflanzung eines Laubbaums je 200 m² bzw. eines hochstämmigen Obstbaums je 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche entspricht der ermittelten Baumdichte der Baugrundstücke der näheren Umgebung. Die Pflanzung von Obstbaumhochstämmen ist notwendig, damit die zu pflanzenden Arten die ihnen zugeordneten gestalterischen und ökologischen Funktionen übernehmen können.

Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene gebietstypische, standortgemäße Bäume mit einzurechnen. Gebietstypische, standortgemäße Baumarten der in der Anlage beigefügten Pflanzliste, bieten vielen, auch gefährdeten Tierarten Lebensraum. Die Vorgaben zur Bepflanzung dienen der Wahrung und Aufwertung des Orts- und Landschaftsbilds sowie dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die textliche Festsetzung Nr. 11 bestimmt, dass die 5 m breiten, parallel zur Straße Im Winkel geführten „Flächen zum Anpflanzen“ in der Weise zu bepflanzen und zu unterhalten sind, dass der Eindruck einer Geländeböschung mit dichtem Gehölzbestand entsteht. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO). Diese Regelungen sichern die das Orts- und Landschaftsbild prägende, dicht mit Gehölzen bestandene Geländeböschung im nördlichen Abschnitt der Straße Im Winkel in ihrem Erscheinungsbild und regeln eine Weiterführung in südlicher Richtung. Es entsteht ein mehrschichtig aufgebauter Gehölzbestand, der zahlreichen Tieren und Pflanzen Lebensraum bietet. Dabei wird die Pflanzung von Arten der in der Anlage beigefügten Pflanzliste empfohlen. Diese Bepflanzungsvorgaben dienen der Wahrung und Aufwertung des Orts- und Landschaftsbilds sowie dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft. Um das Erscheinungsbild der Geländeböschung nicht durch Werbeanlagen zu verunstalten, regelt die textliche Festsetzung Nr. 11 darüber hinaus, dass derartige Anlagen unzulässig sind.

Öffentliche Parkanlagen

Die unter Aufrechterhaltung der vorhandenen Sichtbeziehungen anzulegende Grünfläche im östlichen Plangebiet dient in erster Linie der Schaffung von wohnungs- und siedlungsnahem Grün und der Unterbringung eines Spielplatzes für Kinder der mittleren und älteren Altersgruppen. Sie ist als "öffentliche Parkanlage mit Spielplatz" planungsrechtlich gesichert.

Die kleinere "öffentliche Parkanlage" im westlichen Plangebiet untergliedert die geplante Reihenhaushausgruppe in die zwei Teilbereiche der "allgemeinen Wohngebiete WA 2a und WA 2b" und schafft eine fußläufige Anbindung des neuen Wohnquartiers an die Straße Im Winkel.

Neben ihrer Funktion als wohnungsnaher Grünfläche bzw. Grünverbindung dienen die "öffentlichen Parkanlagen" als "Sammelausgleichsflächen" (siehe unter II.4.1.5 Eingriff in Natur und Landschaft). Aufgrund ihrer Funktion als "Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich" wird bei der Entwicklung der öffentlichen Grünflächen eine naturnahe Gestaltung angestrebt.

Versickerung von Niederschlagswasser

Eine Versickerung von Niederschlagswasser in den "allgemeinen Wohngebieten" und auf der "Fläche für den Gemeinbedarf" wird unter anderem durch die geplante Baustruktur in "offener Bauweise" ermöglicht. Um darüber hinaus zusätzliche bodenversiegelnde Maßnahmen zu vermeiden, wird durch die textliche Festsetzung Nr. 12 bestimmt, dass die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in den "allgemeinen Wohngebieten" und auf der "Fläche für den Gemeinbedarf" nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 36a Abs.3 Berliner Wassergesetz)

Diese Regelungen dienen der Aufrechterhaltung der Funktionen des Naturhaushalts, indem durch Versickerung der natürliche Wasserkreislauf und die Grundwasserneubildung gefördert wird.

Unterbringung des ruhenden Verkehrs

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 erfolgt auf den Grundstücken. Der Ausschluss von Garagen im WA 2a und WA 2b und WA 5 soll dabei das angestrebte einheitliche Erscheinungsbild der Reihenhaushausgruppen trotz Unterbringung der Stellplätze auf eigenem Grundstück gewährleisten (textliche Festsetzung Nr. 13). (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die geänderten Rahmenbedingungen, vor allem der Verzicht auf die Tiefgarage und die Reduzierung der Wohneinheiten um ca. 50% führen dazu, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 4 Stellplätze bzw. Garagen errichtet werden können. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Weitergehende Festsetzungen hinsichtlich der genauen Lage der ebenerdigen Stellplätze in den Baugebieten sind nur an einigen Stellen im WA 3 und im WA 4 geplant, um ansonsten eine flexible Grundlage für die bauliche Umsetzung zu schaffen.

Im WA 3 sind im Bereich der Gruppenhäuser Stellplätze „St“, im Bereich der Kettenhäuser Garagen „Ga1“ geplant. An der nördlichen Einmündung der Otto-Appel-Straße in die Edwin-Redslob-Straße ist in mindestens 4 m Abstand von der Otto-Appel-Straße ein Stellplatzstandort „St“ vorgesehen. Im Bereich der nördlichen Zufahrt zum Anger „B“ ist östlich des Baufeldes „D“ und westlich des Baufeldes „E“ je ein Stellplatz „St“ geplant.

Im WA 4 ist westlich des nordwestlichen Baufeldes und westlich des südlichen Baufeldes je ein Stellplatz „St“ mit mindestens 4 m Abstand zu der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Otto-Appel-Straße geplant.

Weitere Angaben zum ruhenden Verkehr sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Zusammen mit den Parkmöglichkeiten im Straßenraum sind ausreichend Stellplätze vorhanden. Ein Stellplatzschlüssel von knapp 2 pro Wohneinheit wird als angemessen angesehen.

Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Für Ver- und Entsorgungsleitungen, die nicht fachgesetzlich planfestgestellt werden und die über nicht gemeindeeigene oder nicht im Eigentum des Versorgungsträgers befindliche Flächen geführt werden sollen, müssen mit dem Eigentümer entsprechende vertragliche Vereinbarungen (Grunddienstbarkeiten) getroffen werden. Dies geschieht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 des Baugesetzbuchs.

Um die notwendigen Versorgungsfunktionen zu sichern sind die „privaten Verkehrsflächen“ mit der Eintragung eines „Leitungsrechts zugunsten der zuständigen Unternehmensträger“ zu belasten (textliche Festsetzung Nr. 15). (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Geh- Fahrrecht

Um den die Baufelder WA 3 und WA 4 verbindenden Freiraum mit Angercharakter und Erschließungsfunktion zu sichern, sind die Flächen B und C mit Geh- und Fahrrechten für die Benutzer und Besucher der anliegenden Grundstücke belastet (vgl. textliche Festsetzung Nr. 17). (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Einfriedungen

Damit der schmale Straßenraum an der Ostseite der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Otto-Appel-Straße nicht optisch noch weiter eingeeengt werden kann, sollen Einfriedungen im WA 3 zwischen den Punkten A und AB und im WA 4 zwischen den Punkten AC und AD eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Hierbei dürfen nur Hecken und transparente Gitterzäune verwendet werden. (vgl. textliche Festsetzung Nr. 16). (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 AGBauGB)

4.1.4 Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Wohnquartiers wurde unter besonderer Berücksichtigung der angrenzenden Wohngebiete konzipiert. Das im städtebaulichen Leitbild unter II 1. dargestellte Verkehrskonzept sieht die HAUPTerschließung des geplanten Wohnquartiers über die Königin-Luise-Straße vor. Im Anbindungsbereich an die Königin-Luise-Straße wird der bis zum Eingangstor der ehemaligen Gärtnerei vorhandene Abschnitt der Edwin-Redslob-Straße mit 12 m Ausbaubreite gesichert und weitergeführt. Die „Straßenverkehrsfläche“ der Edwin-Redslob-Straße ist so dimensioniert, dass einseitig Stellplätze untergebracht werden können.

Die bereits angelegte Straße Im Winkel bleibt in ihrer Ausbaubreite von 12 m erhalten. Aus plan-technischen Gründen wird sie nur bis zur Straßenmitte als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt. Im Anbindungsbereich der Edwin-Redslob-Straße an die Straße Im Winkel wird die bestehende Ausbaubreite der Straße Im Winkel aufgenommen und als „Straßenverkehrsfläche“ in 12 m Breite weitergeführt. Im Einmündungsbereich werden zusätzlich Stellplätze in einer Breite von 6,5 Meter angeordnet. Mit Rücksicht auf die vorhandene Wohnbebauung und die das Orts- und Landschaftsbild prägende Geländeböschung wurde eine Erschließung der Reihenhäuseranlagen der „allgemeinen Wohngebiete WA 2a und WA 2b“ über die Straße Im Winkel ausgeschlossen (zeichnerische Festsetzung von „Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt“).

Die Einteilung der „Straßenverkehrsflächen“ ist nicht Gegenstand der Festsetzungen (textliche Festsetzung Nr. 14). (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Private Straßenverkehrsfläche

An die „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ der Edwin-Redslob-Straße ist die unterschiedlich dimensionierte „private Verkehrsfläche“ (Otto-Appel-Straße) angebunden. Diese ist in dem in Ost-West-Richtung verlaufenden Bereich mit 9 m so breit, dass einseitig Stellplätze untergebracht werden können. Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende, 6 m breite Abschnitt der Otto-Appel-Straße dient der Erschließung der Reihenhäuser in den allgemeinen Wohngebieten WA 2a und WA 2b und der Gruppenhäuser im Baugebiet WA 3. Das Baugebiet WA 4 wird nur von Norden

über die hier 9 Meter breite Otto-Appel-Straße erschlossen. Zur Verhinderung von Zu- und Abfahrtsverkehr (außer Feuerwehr) wird im Plan ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ zu der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Otto-Appel-Straße (gegenüber Otto-Appel-Straße 40) festgesetzt.

Um die öffentliche Erschließungsfunktion zu sichern, sind die „privaten Verkehrsflächen“ mit der Eintragung eines „Geh- und Fahrrechts zugunsten der Allgemeinheit“ zu belasten (textliche Festsetzung Nr. 15). (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.1.5 Eingriff in Natur und Landschaft

(vgl. auch Kapitel II.3. Umweltbericht)

Maßnahmen nach § 1a Baugesetzbuch

Seit der Novellierung des Baugesetzbuchs und des Bundesnaturschutzgesetzes durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 ist die Bewältigung der Eingriffe in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung Bestandteil des Planungsrechts. Die Ergebnisse der Eingriffsbewertung sind nach § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuchs in der Abwägung zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuchs sind „Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich“ für Eingriffe in Natur und Landschaft im Bebauungsplan festzusetzen. Die Flächen oder Maßnahmen können auf den Baugrundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, im sonstigen Geltungsbereich und sogar in einem anderen Geltungsbereich festgesetzt werden. „Maßnahmen zum Ausgleich“, die nicht auf den Baugrundstücken umsetzbar sind, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, sind den Eingriffsgrundstücken zuzuordnen (§ 9 Abs. 1a BauGB). Diese „Maßnahmen zum Ausgleich“ können auch auf Flächen durchgeführt werden, die von der Gemeinde bereitgestellt werden. Die auf den Baugrundstücken festgesetzten Maßnahmen sind vom Vorhabenträger selbst durchzuführen (§ 135a Abs. 1 BauGB). Die den Eingriffen zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen, die nicht auf den jeweiligen Eingriffsgrundstücken umzusetzen sind, sind an Stelle und auf Kosten des Vorhabenträgers durchzuführen (§ 135a Abs. 2 BauGB).

Für den Geltungsbereich sind keine verbindlichen bauleitplanerischen Festsetzungen getroffen, so dass die Fläche wegen ihrer Größe (ca. 4,5 ha) und der benachbarten Freiflächen der Biologischen Bundesanstalt als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB bewertet wurde. Diese Außenbereichsfläche stellt sich jedoch nicht als vollkommen typisch und frei von Versiegelung dar. Sie wurde als Gärtnerei mit entsprechenden Anlagen genutzt. Die jetzt vorgesehene Nutzung als Wohnbaufläche stellt jedoch eine Veränderung der Gestalt bzw. Nutzung dieser Grundfläche dar, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen kann. Dieser Eingriff in Natur und Landschaft war gem. § 1a Abs. 3 BauGB in diesem Plan zu bewältigen.

Die planungsrechtliche Bewältigung der Eingriffsfolgen im Rahmen des Bebauungsplans X-189 erfolgte auf den vom Land Berlin bereitzustellenden Flächen und waren Gegenstand eines am 29.05.2000 geschlossenen Erschließungsvertrags mit der Berliner Eigenheimbau. Als Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB wurde im östlichen Teil des Plangebiets eine „öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ (4498 m²), im westlichen Teil des Plangebiets eine öffentliche Parkanlage (341 m²) festgesetzt. Beide Flächen sind durch die zeichnerische Darstellung der Randsignatur von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gekennzeichnet. Die textliche Festsetzung Nr. 7 regelt die durchzuführenden Maßnahmen und weist diese, einschließlich der Kosten, nach dem Verhältnis der zulässigen Grundfläche den Baugrundstücken WA 1, WA 2a + 2B, WA 3 und WA 4 sowie der Privatstraße Otto-Appel-Straße zu. Neben der Anlegung der öffentlichen Grünflächen und des Spielplatzes sind die Baumpflanzungen im Straßenraum der Edwin-Redslob-Straße als „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ als Ausgleichsmaßnahme bestimmt. Eine 2-jährige Fertigungs- und Entwicklungspflege der neu hergestellten Parkanlagen sowie der Straßenbäume ist im landschaftspflegerischen Fachbeitrag dokumentiert (Ökologie & Planung 7/05 S. 37). Heute befinden sich die Parkanlagen im voll funktionsfähigem Zustand. Seit ihrer Herstellung sind ca. 7 Jahre vergangen. (Kosten: siehe „Haushaltsmäßige Auswirkungen“)

Die Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen der Baugebiete, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden unter anderem durch die textlichen Festsetzungen Nr. 8 bis 11 geregelt.

Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung der Eingriffe, der Eingriffsfolgen und der Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan X-189 zu entnehmen.

Abwägung

Entsprechend der im landschaftsplanerischen Fachbeitrag vorgelegten Eingriffsbilanzierung sind als "Maßnahmen zum Ausgleich" für Eingriffe in Natur und Landschaft die Anlegung der öffentlichen Grünflächen im östlichen und westlichen Plangebiet, die Baumpflanzungen im Straßenraum der Edwin-Redslob-Straße, die Baumpflanzungen auf den Eingriffsgrundstücken und die Gehölzpflanzungen auf der Geländeböschung bestimmt.

Durch die vorgenannten Kompensationsmaßnahmen werden die Eingriffsfolgen für die Schutzgüter Naturhaushalt, Biotop und Landschaftsbild vollständig ausgeglichen.

Die geringe Zunahme der Versiegelung um ca. 1.500 m² (ehemalige Gärtnerei 17.250 m², neue Planung 18.750 m²) ist aufgrund des geringen Gesamtflächenumfanges und der städtischen Lage des Eingriffsbereiches hinnehmbar. So haben maßvolle Nachverdichtungen im städtischen Bereich – wie sie hier vorgenommen werden – auch bei nur teilweiser Kompensation insgesamt ökologisch weniger nachhaltige Auswirkungen als die Sieglungserweiterungen auf Freiflächen außerhalb der Städte.

Von großer Bedeutung ist dagegen im städtischen Bereich die Sicherstellung einer ausreichenden wohnungsnahen Grünflächen- und Spielplatzversorgung für die in den neuen Wohngebieten lebende Bevölkerung. Unter diesem Gesichtspunkt stellen die Anlage der Grünfläche und des Spielplatzes wichtige kompensatorische Maßnahmen dar.

4.1.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der FNP 94 stellte für den Bereich nördlich der Königin-Luise-Straße (Bezirksgärtnerei Tiergarten, Biologische Bundesanstalt) ursprünglich Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Hochschule und Forschung“ dar. Hiervon abweichende Nutzungsvorstellungen führten 1995 zur Erstellung des „Räumlich-baulichen Strukturkonzepts Dahlem-Dorf“ und daran anschließend zur Flächennutzungsplanänderung „Königin-Luise-Straße (Lfd.Nr. 15/96, Einleitungsbeschluss vom 23.09.1996, Senatsbeschluss vom 25.09.1998). Planerisches Ziel der Darstellungsänderung in Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) war die „Bereitstellung attraktiver Flächenpotentiale für hochwertiges Wohnen“.

Die Inhalte des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

4.1.7 Zusammenfassung der Abwägung

Vorbemerkung

Die Entwicklung einer jahrzehntelang als Gärtnerei genutzten Fläche, zunächst für die Wohnraumversorgung des Bundes mit Reihenhäusern und „Stadtvillen“, später für „normalen“ gartenbezogenen Einfamilienhausbau, stellt immer eine spürbare Veränderung des Ausgangszustands dar. Das Land Berlin, der Bezirk und der Bund waren sich der Schwierigkeit dieser Aufgabe bewusst und haben im Vorfeld des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens sowie des Bebauungsplanverfahrens vertiefende städtebauliche Strukturkonzepte für den Bereich Dahlem-Dorf erarbeiten lassen, damit eine nachhaltige Entwicklung auf einer der letzten freien Domänenflächen gewährleistet werden kann.

In allen Phasen des Bebauungsplanverfahrens ist deshalb durch entsprechende Festsetzungen darauf hingearbeitet worden, die durch die Nachverdichtung ausgelösten Veränderungen für die Umgebung so verträglich wie möglich zu gestalten. Aufgrund der nicht vom Plangeber zu verantwortenden Änderungen des zugrunde liegenden Planungskonzepts und der zwischenzeitlich be-

reits teilweise umgesetzten Hochbauten und Erschließungsanlagen sind einzelne Festsetzungen nur aufgrund des Planungszwischenstandes, der Grundlage für sog. „Planreifeentscheidungen“ gem. § 33 Abs. 2 BauGB gewesen ist, zu erklären.

Öffentliche Auslegung 1999

Am Anfang des Bebauungsplanverfahrens ist vor allem die städtebaulich behutsame Anbindung des neuen Quartiers an die bestehende Einfamilien- und Reihenhausstruktur der Straße Im Winkel thematisiert worden. Der Plangeber hat dezidierte Festsetzungen, insbesondere für die Ostseite der Straße Im Winkel getroffen, damit die westlich situierten Anwohner durch die geplanten Reihenhäuser so wenig wie möglich tangiert werden. Die 25 Reihenhäuser wurden bewusst so weit wie möglich nach Osten gerückt, die Staffelung ihres 3. Geschosses erfolgt in Richtung der Straße Im Winkel, die Böschungssituation ist zu erhalten und es besteht ein Ein- und Ausfahrverbot entlang der Ostseite der Straße Im Winkel. Mit diesen Festsetzungen ist die stadtstrukturelle Erweiterung der bestehenden Siedlungstypologie planungsrechtlich vorbereitet worden. Die 22 Stadthäuser mit ihren 173 Wohnungen sollten im Anschluss an die Reihenhäuser ein Villenkarree mit grüner Mitte definieren. Der Übergang zur offenen Feldflur wird durch die bereits fertiggestellte, in östlicher Randlage befindliche öffentliche Grünanlage mit Spielplatz sowie den Vorhaltestandort für die Kindertagesstätte geprägt.

Damals wurde von der Öffentlichkeit vorgetragen, dass die neue Siedlung das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtige, keine Planungsalternativen geprüft worden seien, die Vorgaben des Flächennutzungsplans (FNP) und des Landschaftsprogramms (LaPro) verletzt würden, § 35 BauGB (für die Eingriffsregelung) anzuwenden sei, das geplante Quartier zu hohe Dichtewerte aufweise, das Gebiet nur an die Königin-Luise-Straße angebunden werden soll und das WA 1 mit der Grünfläche getauscht werden solle.

Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes

Abwägung

Der Planentwurf von 1999 nahm bewusst raumbildende Strukturen und Einzelelemente der umgebenden Bebauung auf und interpretierte sie vor allem in Bezug auf die Tradition des Villenvorortes Dahlem. So wurde von den Architekten Engel + Zillich bei der Entwicklung des geplanten Wohnquartiers die Villa, das Villenkarree und das Reihnhaus als für Dahlem typische Wohnformen zugrunde gelegt. Die Gestaltung der Straßenräume sollte durch ihre Vorgartenzonen und Baumpflanzungen dem gebietstypischen Orts- und Landschaftsbild Rechnung tragen.

Fehlende Planungsalternativen

Abwägung

Die Planung war 1999 so weit fortgeschritten, dass ein ausgeformtes Konzept vorlag und deshalb auch keine Planungsalternativen mehr aufgezeigt werden konnten. Der damals zur Offenlage gebrachte Bebauungsplan-Entwurf war das bestmögliche Ergebnis intensiver stadtplanerischer und architektonischer Überlegungen, angefangen vom „Räumlich-baulichen Strukturkonzept Dahlem-Dorf“ (Oktober 1995) über das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren (September 1996 bis September 1998) bis hin zum „Investorenauswahlverfahren zur Vergabe von Grundstücken für die Wohnraumversorgung des Bundes in Berlin“ (Dezember 1996 bis August 1997).

Verletzung der Vorgaben des FNP/LaPro

Abwägung

Das planerische Ziel der 1998 geänderten FNP-Darstellung von „Wohnbaufläche W3 (GFZ 0,8)“ war die Bereitstellung attraktiver Flächenpotentiale für hochwertiges Wohnen. Das Maß der baulichen Nutzung liegt unterhalb der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (GRZ 0,4 und GFZ 1,2). Der für die Bauleitplanung verbindliche Flächennutzungsplan stellt eine Geschossflächenzahl von 0,8 als Obergrenze dar. Insofern wurde 1999 festgestellt, dass sich alle beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes im Einklang mit den verbindlichen Vorgaben des Flächennutzungsplan befanden, bzw. sich aus ihm entwickeln ließen.

Anwendung des § 35 bei der Eingriffsregelung

Abwägung

Obwohl es zutrifft, dass das ehemalige Gärtnerigelände bislang planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB anzusehen war, so musste bei der Beurteilung der Schwere des Eingriffs der tatsächliche Zustand des Gebietes in die Bewertung einfließen. Im vorliegenden Fall war die Fläche durch eine intensive gärtnerische Nutzung, verbunden mit einer dichten Bebauung und Versiegelung mit Gewächshäusern, Hallen, befestigten Wegen usw. geprägt. Deshalb stellt die beabsichtigte Nutzungsänderung, die auch durch den Flächennutzungsplan vorbereitend eingeleitet wurde, einen erheblich geringeren Eingriff dar, als es z.B. bei der Inanspruchnahme einer unbebauten landwirtschaftlichen Fläche der Fall gewesen wäre.

Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird schlüssig nachgewiesen, dass bezogen auf die Erholungsnutzung sowie die Schutzgüter Klima und Wasser kein Eingriff erfolgt. Die geplanten Eingriffe in die Schutzgüter Biotope und Landschaftsbild können durch einen umfangreichen Katalog von Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden. Die Wohnquartiere im Plangebiet besitzen einen überdurchschnittlich hohen Grünanteil und liegen im näheren Umfeld mehrerer Parks und des Botanischen Gartens. Aufgrund der intensiven Durchgrünung des geplanten Wohngebietes und der zusätzlich geplanten Grünflächen ist die Versorgung der zukünftigen Nutzer sichergestellt.

Zu hohe Bebauungsdichte

Abwägung

Die zulässigen Maße der baulichen Nutzung in den „allgemeinen Wohngebieten“ und auf der „Fläche für den Gemeinbedarf“ wurden im Planentwurf von 1999 durch differenzierte Festsetzungen der Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahlen, Vollgeschosszahlen und teilweise durch die Höhe baulicher Anlagen als Obergrenzen bestimmt. Die festzusetzenden Werte orientierten sich an der Lage im Plangebiet auf der Grundlage des damals vorliegenden städtebaulichen Konzepts der Architekten Engel + Zillich. Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung lagen innerhalb der gemäß § 17 Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenzen. Sie hielten sich auch an die Vorgaben des Flächennutzungsplans („Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8)“) bzw. waren daraus entwickelbar.

Die Regelungen zur Grundflächenzahl entsprachen der geplanten Baustruktur des neuen Wohnquartiers. Gleichzeitig konnte der typische Charakter der Freiräume des Villenvorortes Dahlem bewahrt bleiben. Die Begrenzung der Überschreitungsmöglichkeiten nahm Bezug auf die unterschiedlichen Regelungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs und war im Zusammenhang mit mehreren textlichen Festsetzungen zu sehen. Mit Ausnahmen für die Fläche „allgemeines Wohngebiet WA 3“ und die „Fläche für den Gemeinbedarf“ wurden auch die für die „erweiterten Baukörperfestsetzungen“ notwendigen Geschossflächenzahlen (GFZ) und die zulässigen Zahlen der Vollgeschosse in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen festgesetzt. Die durchschnittliche GFZ betrug 1999 bauflächenbezogen 0,76.

Verkehrerschließung nur über Königin-Luise-Straße

Abwägung

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Wohnquartiers wurde 1999 unter besonderer Berücksichtigung der angrenzenden Wohngebiete konzipiert. Sie erfolgte hauptsächlich über die Königin-Luise-Straße. Im Anbindungsbereich an die Königin-Luise-Straße wurde der vorhandene Abschnitt der heutigen Edwin-Redslob-Straße mit 12 m Ausbaubreite gesichert und weitergeführt. Die Straße wurde so dimensioniert, dass einseitig Stellplätze untergebracht werden können. Die Anordnung der überwiegenden Zahl der PKW-Stellplätze in der damals vorgesehenen Tiefgarage und die Lage der sie erschließenden Zu- und Abfahrt waren geeignet, den Verkehr eher in Richtung Königin-Luise-Straße als über die Straße im Winkel zu lenken. Für einen Verzicht auf die Anbindung der heutigen Edwin-Redslob-Straße an die Straße im Winkel waren keine zwingenden städtebaulichen- und verkehrstechnischen Gründe gegeben. Im Gegenteil: eine Abkoppelung der Straße hätte eine Sackgassensituation mit zusätzlicher Wendekurve zur Folge gehabt. Eine einseitig nur auf die Königin-Luise-Straße konzentrierte Verkehrsführung wurde wegen aller damit verbundenen Beeinträchtigungen abgelehnt.

Tausch WA 1 mit der Parkanlage

Abwägung

Der vorgeschlagene Nutzungstausch von der öffentlichen Parkanlage und dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 bot keinerlei Vorteile, um die Belästigungen durch die FU- Veterinärmedizin erträglicher erscheinen zu lassen. Außerdem wurde hier ganz bewusst die Anlegung einer öffentlichen Parkanlage geplant, damit die Sichtbeziehungen zu den östlich angrenzenden Versuchsfeldern der Biologischen Bundesanstalt für Land- und Forstwirtschaft relativ offen erhalten bleiben. Nach den Vorgaben des Landschaftsprogramms wird eine naturnahe Entwicklung und Gestaltung der öffentlichen Parkanlage im Sinne des „Parkbaumsiedlungsgebiets“ angestrebt.

Die Prüfung der Anregungen hatte zum Ergebnis, dass sich keine Notwendigkeiten zu wesentlichen inhaltlichen Veränderungen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes X-189 ergaben.

Öffentliche Auslegung 2005

Zur öffentlichen Auslegung 2005 hat der Plan grundlegende Änderungen bezüglich der nicht fertiggestellten Baufelder WA 1, WA 3 und WA 4 erfahren. Grundlage für diese Bereiche ist nunmehr der städtebauliche Entwurf der Architekten Fissler + Ernst. Danach sollen diese Baufelder unter geänderten städtebaulichen Gesichtspunkten entwickelt werden. Die Abkehr vom Geschosswohnungsbau in großvolumigen „Stadt villen“ hin zu gartenbezogenen Wohnformen wie Doppelhäusern oder Kettenhäusern sowie die Ausbildung einer blockübergreifenden Angersituation mit Erschließungsfunktion und Aufenthaltsqualität ergeben vor allem eine Halbierung der Anzahl der Wohneinheiten. Insgesamt werden innerhalb des Geltungsbereichs (inkl. der 6 Bestandsgebäude) nur noch 100 statt ursprünglich 207 Wohneinheiten verwirklicht. Die Änderungen beziehen sich vor allem auf die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen, des Maßes der baulichen Nutzung sowie den Wegfall der Tiefgarage. Die Geschossfläche wird sich im Vergleich zum Vorprojekt mit Ausnahme des WA 4 wegen der geänderten Bautypologien leicht verringern. Um die städtebaulich gewünschte typologische Vielfalt der Gebäude zu erhalten, muss bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen teilweise auf Baukörperfestsetzungen zurückgegriffen werden.

Zur Offenlage 2005 sind insbesondere von den Bewohnern der bereits fertiggestellten Reihenhäuser in der Otto-Appel-Straße Stellungnahmen abgegeben worden. Sie betreffen vor allem die Themenbereiche Verkehr, Städtebau (Abstandflächen, GRZ/GFZ, Orts- und Landschaftsbild), Naturschutz sowie privatrechtliche Fragen zur Privatstraße.

Verkehr

Es wurden folgende Punkte vorgetragen:

Zu hohe Belastung der Wohnstraßen durch die neue Bebauung und den Wegfall der Tiefgarage, Verlust von Stellplätzen im Straßenraum, Behinderung der Zufahrten, Gefährdung von Kindern, Verringerung der Wohnqualität, Forderung nach zwei Stellplätzen pro Haushalt.

Abwägung

Das Ursprungskonzept sah den Bau von 28 Reihenhäusern und 173 Geschosswohnungen vor, 113 Stellplätze waren in einer Tiefgarage vorgesehen. Die 28 Reihenhäuser mit je einem Stellplatz sind hergestellt. Nunmehr sollen anstelle von 173 Geschosswohnungen 66 Wohneinheiten in unterschiedlichen Einfamilienhausformen mit je einem Stellplatz auf dem Grundstück entstehen. Im öffentlichen und privaten Straßenland stehen zukünftig 47 Stellplätze in Parkhäfen zur Verfügung. In der Otto-Appel-Straße (Ost-West) wird das heute vorhandene Angebot von 11 Stellplätzen erhalten, in der Edwin-Redslob-Straße (Nord-Süd) werden 20, in der Edwin-Redslob-Straße (Ost-West) werden 16 Stellplätze angeboten. Auf mindestens der Hälfte der Grundstücke steht kurzzeitig z.B. für Gäste auch ein weiterer Parkplatz zur Verfügung. Darüber hinaus sind in den Angerbereichen für die Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke weitere Abstellmöglichkeiten für PKW gegeben. Das Angebot an Stellplätzen ist angemessen, auch gerade unter dem Gesichtspunkt der einerseits guten sozialen Situation der Bewohner, die mehr als einen PKW pro Haushalt erwarten lässt, aber andererseits auch der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit U-Bahnhof und Bus in direkter Nachbarschaft, die jedem Anwohner oder Besucher ein müheloses Erreichen des Ortes ohne Auto ermöglicht.

Die Belastung der Wohnstraßen durch den An- und Abfahrtsverkehr ist bei 100 Wohneinheiten (inkl. 6 Bestandsgebäude) und Straßenbreiten von 6m/ 9m (Otto-Appel-Straße) und 12m (Edwin-Redslob-Straße) normgerecht und zumutbar. Die Straßen werden durch private Erschließungsflächen ergänzt, sodass eine Feinverteilung des Verkehrs stattfindet. Der Verkehr hat mit der Straße Im Winkel und der Königin-Luise-Straße angemessene Anbindungen an das umliegende Straßennetz.

Die Situation entspricht nicht einer klassischen Villenstraße, dies war von vorn herein nicht geplant. Die vorhandenen Reihenhäuser sind bereits Ausdruck der hier vorgesehenen, verdichteten baulichen Entwicklung des Geländes. Die vorgesehenen Gebäude sind überwiegend Doppelhäuser und damit weniger dicht als die vorhandene Bebauung und als die ehemals geplanten Geschosswohnungsbauten. Der Bebauungsplan bringt dies zum Ausdruck, in dem er überwiegend nur Einzel- und Doppelhäuser zulässt. Durch die Neuplanung wird ein Wohnquartier geschaffen, das sich in die heterogene Dahlemer Villen-, Siedlungs- und Gartenlandschaft einfügt. Dies zeigen auch andere Beispiele verdichteten Siedlungsbaus, wie die Thielecksiedlung oder der Block an der Straße Im Gehege.

Die Anregungen zum Themenkomplex Verkehr sind wie oben dargelegt überwiegend nicht begründet, ihnen wird aber trotzdem teilweise entsprochen, um die verkehrliche Situation noch günstiger zu gestalten. Die Anzahl der Zufahrten in der Otto-Appel-Straße werden verringert und es werden zusätzliche Besucherparkplätze angelegt, um den Verlust in der Edwin-Redslob-Straße zu reduzieren. Des Weiteren wird an der Otto-Appel-Straße gegenüber den Hausnummern 38/40 ein Ein- und Ausfahrverbot festgesetzt, um die Verkehrsmengen im Sackgassenteil der Otto-Appel-Straße zu reduzieren und damit Beeinträchtigungen der Wohnsituation zu mindern.

Städtebau (Dichte, Orts- und Landschaftsbild)

Es wurden folgende Punkte vorgetragen: Die Bebauung sei zu dicht, zu hoch und entspreche nicht dem Dahlemer Orts- und Landschaftsbild.

Abwägung

In Anlehnung an bereits bestehende, qualitätvolle Siedlungsbereiche in Dahlem wie Im Gehege, Schorlemerallee, Thielecksiedlung, soll ein neues Quartier mit differenzierten Einfamilienhäusern entstehen. Die höhere Dichte ist gewollt, um bezahlbaren Wohnraum in guter Lage zu schaffen. Die Architekturvielfalt und die Freiflächengestaltung sollen zur Qualitätsbildung beitragen.

Alle überbaubaren Grundstücksflächen sind neben der Festsetzung von drei Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe mit einer Grundfläche und einer Geschossfläche ausgestattet. Das Konzept zielt durchgängig auf eine zweigeschossige Bebauung ab, die mit unterschiedlichen Arten von zurückgesetzten Staffelgeschossen abgeschlossen wird. Die Baufelder insgesamt dreigeschossig zu bebauen ist nicht möglich, da die zur Verfügung stehende Geschossfläche nicht ausreicht. Zusätzlich sorgt die textliche Festsetzung Nr. 2, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, dafür, dass die ortsübliche Bebauung eingehalten wird und keine kompakteren Hausformen entstehen.

Die Verwendung von zwei verschiedenen Festsetzungsarten bezüglich der Geschossigkeit in den Baugebieten WA 2a/2b einerseits und WA 1, WA 3, WA 4 andererseits erklärt sich aus der Planungshistorie und aus der Tatsache, dass für die Baugebiete WA 2a und WA 2b die sog. „Planreife“ erteilt worden ist. Eine einheitliche Festsetzung war damit nicht mehr möglich, zumal zwischenzeitlich die Ermächtigungsgrundlage für sog. gestalterische Festsetzungen – wie sie für die WA 2a und WA 2b geplant waren - weggefallen war. Beide Festsetzungen zielen auf dieselbe Bauform.

Die etwas dichtere Bebauung zur Kirche hin wurde bewusst gewählt, um hier gegenüber den vorhandenen sehr markanten Gebäuden (Kirche, Post), die sich im übrigen zur Königin-Luise-Straße ausrichten und den Neubauten die Rückseite zuwenden, einen ebenfalls baulich prägnanten Abschluss des neuen Quartiers zu erreichen.

Durch das Staffelgeschoss ist eine differenzierte Ausbildung oberhalb des zweiten Vollgeschosses gegeben, sodass ein dem klassischen Satteldach adäquates Stilmittel zum Einsatz kommt, um die Gebäude zu gliedern und einen Abschluss zu definieren. Dies entspricht einer zeitgemäßen Vielgestaltigkeit, die auch reichlich im Dahlemer Ortsbild vorzufinden ist.

Naturschutz (Eingriff in Natur und Landschaft)

Es wurde vorgetragen, dass die Flächen unter Naturschutzaspekten neu bewertet werden müssen, weil sich die bisher unbebaute Fläche heute als Biotop darstelle. Es wird die Durchführung einer faunistischen Kartierung des Bebauungsplangebiets und eine Untersuchung der Bäume im Plangebiet auf Brutplätze und Fledermausquartiere gefordert.

Im September 1998 wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag für das Bebauungsplanverfahren X-189 erarbeitet. Dieser sollte die durch den Bebauungsplan zu erwartenden nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, der Biotope und des Landschaftsbildes sowie den Umfang des Eingriffs in Natur und Landschaft ermitteln, bewerten und die notwendigen Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich darstellen.

Die Bestandsanalyse erfolgte also im Herbst 1998 und ermittelte den zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Bestand schützenswerter und beachtlicher Vegetation. Wenn seinerzeit keine faunistischen Untersuchungen angestellt wurden, so bestand dazu kein Anlass bzw. waren die Ergebnisse nicht von Bedeutung für das Ökosystem. Es handelt sich um die ehemalige Fläche einer Bezirksgärtnerei, die trotz ihrer Außenbereichsbeurteilung entsprechend intensiv genutzt und auch mit Gebäuden für die Pflanzenzucht bestanden war. Es konnte dort keine reichhaltige Fauna nachgewiesen werden.

Im Juli 2005 erfolgte eine Fortschreibung des landschaftsplanerischen Fachbeitrags parallel zur Änderung des Bebauungsplans. Eine erneute Bestandsaufnahme erfolgte nicht und war auch rechtlich nicht geboten. Gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich eines Eingriffs gem. Bundesnaturschutzgesetz im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Die Frage, ob überhaupt ein Eingriff vorliegt, richtet sich nach den Voraussetzungen des § 18 BNatSchG. Diese Beurteilung erfolgt mit dem Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans, denn der Eingriff muss durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans erfolgen. Gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Veränderung des Landschaftsbildes oder die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts schon vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Nur wenn der Vergleich des vor der Aufstellung des Bebauungsplans geltenden Planungsrechts mit den geplanten Festsetzungen des neuen Bebauungsplans ergibt, dass die geplanten Festsetzungen des neuen Bebauungsplans mehr oder größere Veränderungen des Landschaftsbildes oder Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nach sich ziehen, liegt ein ausgleichspflichtiger Eingriff vor.

Daraus ergibt sich, dass zum Zeitpunkt der Aufstellung des neuen Bebauungsplans zu beurteilen ist, ob ein Eingriff vorliegt. Zwangsläufig kann dann auch nur der Naturzustand in die Bestandsaufnahme einfließen, welcher zu diesem Zeitpunkt bestand. Es war also rechtlich zurendend, die Bestandsaufnahme und –bewertung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans vorzunehmen. Die vorgenommene Bestandsaufnahme des landschaftsplanerischen Fachbeitrags entspricht den rechtlichen Erfordernissen.

Eingriff in private Eigentumsrechte

Von Anwohnern wurde vorgetragen, dass in ihre privaten Eigentumsrechte durch die Planung bzw. die Festsetzungen im o.g. Bebauungsplan unzulässig eingegriffen werde: fast alle Parkbuchten an der Otto-Appel-Straße und auf dem in Ost-West-Richtung verlaufenden Abschnitt der Edwin-Redslob-Straße fielen weg; direkte Zufahrten für PKW würden an der Otto-Appel-Straße gegenüber den schon errichteten Reihenhäusern geschaffen; der interne Erschließungsweg für das Baufeld WA 4 würde direkt auf die Otto-Appel-Straße münden; die privaten Verkehrsflächen würden mit einem Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit belastet. Die Einwender sehen dadurch ihr Recht aus Art. 14 GG verletzt. Sie seien Miteigentümer der Privatstraße Otto-Appel-Straße. Diese dürfe ohne ihre Einwilligung nicht verändert werden.

Abwägung :

Der jetzt ausgelegte Bebauungsplanentwurf ermöglicht gegenüber dem Bebauungsplanentwurf von 1999 auch Veränderungen im Straßenraum der Privatstraße. Dabei ist jedoch zwischen den Veränderungen gegenüber der ausgelegten Fassung und den Veränderungen, die nach der öffentlichen Auslegung vorgenommen wurden, zu unterscheiden.

Während der 2005 ausgelegte Plan an der Otto-Appel-Straße gegenüber den schon errichteten Reihenhäusern noch 9 Zufahrten zu den 9 Stellplätzen der 3 Gruppenhäuser im Baufeld WA 3 vorsah, sind es jetzt durch eine veränderte Anordnung der Stellplätze nur noch 3 Zufahrten. Genauso wurde auf die vorher vorgesehene Zufahrt vom Sackgassenabschnitt der Otto-Appel-Straße in das Baufeld WA 4 nunmehr verzichtet. Diese Veränderungen sollen das Quartier von zusätzlichen Fahrbewegungen entlasten und eine größere Wohnruhe erzeugen. Jetzt erfolgt die Zufahrt zum Baufeld WA 4 nur vom östlichen Abschnitt der Otto-Appel-Straße. Für entfallende Parkbuchten in der Edwin-Redslob-Straße werden im Übergangsbereich zur Straße Im Winkel 5 neue Stellplätze angelegt.

Weder diese Festsetzungen, noch die Festsetzungen des Plans in der Fassung der öffentlichen Auslegung verletzen das Eigentumsrecht der Einwender. Die Anlieger können kein privates Recht geltend machen, welches es nur mit ihrer Zustimmung gestatten soll, Veränderungen an der Privatstraße vorzunehmen.

Alle Eigentümer der Grundstücke sind auch zugleich Miteigentümer der Erschließungsstraße Otto-Appel-Straße. Die Miteigentümer verfügen über Miteigentumsanteile nach Bruchteilen. Eigentumsrechte an einzelnen Parkbuchten bestehen hingegen nicht. Die Gemeinschaftsordnung regelt, dass Änderungen an der Planung bis zur endgültigen Fertigstellung der Gesamtmaßnahme den Bauträgern vorbehalten bleiben. Es ist nicht geregelt, dass die Miteigentümer derartigen Änderungen zustimmen müssten. Damit sind die übrigen Miteigentümer unmittelbar zur Duldung von Planungsänderungen verpflichtet. Sie haben aufgrund der Gemeinschaftsordnung kein Recht, Planänderungen widersprechen zu können. Daher ist auch ein diesbezügliches Eigentumsrecht nicht beeinträchtigt.

Diese Einschätzung bestätigt auch Punkt XII der Gemeinschaftsordnung. Darin heißt es, dass der Bauträger berechtigt ist, die erforderlichen Arbeiten auf eigene Kosten vorzunehmen, sofern die Zufahrten, und Zuwegungen von den Kerngrundstücken der Bauträger geändert werden. Auch aus diesem Vorbehalt wird deutlich, dass der Bauträger den anderen Miteigentümern eben gerade kein Recht einräumen oder zugestehen wollte, bei Veränderungen der Planung oder der Zufahrten mitzubestimmen.

Das Grundrecht des Art. 14 GG der Eigentümer im Gebiet wird weder durch die Veränderungen in der Zufahrt zu den Grundstücken berührt, noch durch die Veränderungen in der Otto-Appel-Straße oder die allgemeine Nutzung dieser Straße. Daher ist dieses Grundrecht auch nicht verletzt.

Eingeschränkte Beteiligung 2006

Aufgrund der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind nochmals Änderungen der geplanten Festsetzungen vorgenommen worden und den direkt betroffenen Anwohnern im Januar 2006 zur Stellungnahme gegeben worden.

- Die textliche Festsetzung Nr. 4 zur Anrechnung von Flächen in Dachgeschossen wird ersatzlos gestrichen.
- Die textliche Festsetzung Nr. 2 wird bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen konkretisiert, der Begriff „Baufenster“ entfällt.
- Im Westen des WA 1 wurde die Straßenbegrenzungslinie verlegt, um Besucherstellplätze anzulegen.
- Im WA 3 wird im Bereich der nordwestlichen überbaubaren Grundstücksfläche die Baugrenze zur Otto-Appel-Straße von 3 m auf 7 m Richtung Osten verschoben.

- Im WA 3, Bereich der Gruppenhäuser, wurden die direkt an die Otto-Appel-Straße angrenzenden Hauseinheiten gedreht, sodass die Straßenfront in der Breite um 0,5m reduziert wurde. Dadurch erweitert sich die Bebauung nach Osten in den Innenbereich um 0,5m.
- Im WA 3 werden die Zufahrten zu den Gruppenhäusern an der Otto-Appel-Straße von 9 auf 3 reduziert. Dadurch wurde die Änderung der Planzeichnung für die Stellplätze (rote Strichelung) erforderlich.
- Im WA 4 wird die Baugrenze zur Edwin-Redslob-Str. von 3m auf 4m zurückgesetzt.
- Im WA 4 wird die Signatur für ein Ein- und Ausfahrtverbot vom Anger zur südlichen Otto-Appel-Straße eingefügt.

Die o.g. Änderungen wurden in den eingegangenen Stellungnahmen akzeptiert, jedoch generell als nicht weitreichend genug angesehen. Die in der Offenlage gemachten Stellungnahmen wurden wiederholt. Die Planung wird weiterhin als zu dicht und zu hoch sowie wegen ihrer befürchteten verkehrlichen Auswirkungen abgelehnt.

Überarbeitung 2006

Im Rahmen der weiteren Konkretisierung und in Anbetracht der weiterhin starken Vorbehalte bezüglich der Planinhalte wurden die vorgesehenen Dichtewerte überprüft und verringert. Die vorgenommenen Änderungen vor allem der Geschossfläche im WA 3 und WA 4 führen zu einer deutlichen Reduzierung der möglichen Ausnutzung der Grundstücke. So wurde die Geschossfläche im Vergleich zum Planstand Offenlage 2005 insgesamt um 1.917 m² reduziert (im WA 3 minus 942 m² und im WA 4 minus 975 m²). Darüber hinaus wurde die Grundfläche im WA 3 um 67,5 m² und im WA 4 um 75 m² verringert. Die - teilweise rechnerische - GFZ liegt im WA 1 mit 0,77 am höchsten, gefolgt von den Reihenhausbereichen WA 2a und WA 2b mit 0,75, dem WA 4 (ohne Bestandsgrundstücke 0,72, mit Bestandsgrundstücken 0,68), dem WA 3 mit 0,66 und dem WA 5 mit 0,60.

Eine Überschreitung des durch den Flächennutzungsplan vorgegebenen Wertes von GFZ 0,8 im WA 4 ist somit nicht mehr gegeben. Bauflächenbezogen beträgt die GFZ nunmehr im Gesamtplan 0,70, was einer deutlichen Verringerung gegenüber den vorherigen Planständen von 1999 (0,76) und 2005 (0,75) entspricht.

Um die Höhe der Gebäude noch deutlicher einzugrenzen wurde die textliche Festsetzung Nr. 5 geändert. Die zulässigen Gebäudehöhen sind für die Baufelder WA 1, WA 3 und WA 4 differenziert worden.

Um auf der Ostseite der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Otto-Appel-Straße eine durchgehend mindestens 6 m breite „Vorgartenzone“ zu erhalten, werden die an die Otto-Appel-Straße grenzenden Baukörperfestsetzungen im WA 3 und die Baufelder im WA 4 nach Osten verschoben. Im WA 4 ist westlich dieser Baufelder stattdessen in mindestens 4 m Abstand zu der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Otto-Appel-Straße je ein Garagenstandort „Ga1“ geplant.

Um im nördlichen Abschnitt der Otto-Appel-Straße im Bereich der Gruppenhäuser im WA 3 mehr optische Offenheit zu erreichen, werden im Bebauungsplan statt Garagen nunmehr Stellplätze festgesetzt. Das 3.Geschoss der an die Otto-Appel-Straße angrenzenden Wohneinheit wird zur Straße um 2,7 m zurückgestaffelt.

Die nördliche Zufahrt zum Anger „B“ von der Edwin-Redslob-Straße wird um 0,50 m verbreitert, um die Zufahrtsituation zu verbessern. Damit hier auch optisch mehr Transparenz gewährleistet werden kann, werden die angrenzenden Baufelder „D“ und „E“ um 1,5 m nach Westen bzw. Osten verschoben. Östlich und westlich der Zufahrt zum Anger ist nunmehr je ein Stellplatz „St“ geplant.

Die o.g. Änderungen erfordern eine erneute Öffentliche Auslegung. Da eine Festsetzung nach „altem“ Recht bis zum Stichtag 20.07.06 gemäß § 244 Abs. 1 BauGB nicht mehr möglich war, ist die Umstellung auf „neues“ Recht nach dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) notwendig geworden.

Danach ist ein Umweltbericht zu erstellen (vgl. Kapitel II.3) und die Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sind zu wiederholen.

Planreife WA 1 im Juni 2006

Für das Grundstück Flur 8 Dahlem, Flurstück 41 (heute Edwin-Redslob-Straße 1A/13B) im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Dahlem, (WA 1) lag der Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz ein Bauantrag vom 20.12.2005 (Eingang: 20.12.2005) für die Errichtung von 7 Doppelhäusern vor. Es handelt sich beim Baufeld WA 1 um den nördlichen Teil der geplanten Siedlung, direkt angrenzend zur dahinter liegenden universitären Forschungseinrichtung. Dieser Bereich ist durch eine eher zufällige, aus Zweckbauten bestehende Nutzungsmischung geprägt. Die kleine Wohnsiedlung erhält durch die hier geplanten 14 Wohneinheiten mit ihren zur Edwin-Redslob-Straße orientierten Gärten und einer im nördlichen Bereich verlaufenden Erschließungsstraße einen klaren städtebaulichen Abschluss; die Häuser werfen u.a. durch ihre Abschirmfunktion nach Norden die südlich gelegenen Baufelder optisch und funktional auf.

Abwägung

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit im Oktober 2005 sowie Januar 2006 wurden bezüglich des Baufeldes WA 1 keine Stellungnahmen abgegeben, die im Ergebnis der Abwägung zu negativen Auswirkungen führen können.

Themen der Stellungnahmen waren hier insbesondere die geplanten Festsetzungen der Dreigeschossigkeit und der maximalen Höhe von 68,30 über NHN. Die geplanten Festsetzungen bilden in Kombination mit der zulässigen Geschossfläche und der offenen Bauweise eine ortsübliche und ortsangemessene Bebauung aus, die sich in den geplanten sieben Doppelhäusern mit drei Vollgeschossen ausdrückt, wobei das dritte Vollgeschoss ein zurückgesetztes Staffelgeschoss ist.

Da sich im weiteren die konkreten Anregungen aber ausschließlich auf die Baufelder WA 3 und WA 4 sowie die Verkehrserschließung bezogen, sind abwägungsrelevante Anregungen zu den geplanten Festsetzungen im WA 1 auch nicht vorgebracht worden.

Insoweit bleiben für das WA 1 die zuletzt in der eingeschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung im Januar 2006 beinhaltenen Festsetzungen einer Grundfläche (GR) von 1.300 m², einer Geschossfläche (GF) von 3.150 m², von 3 Vollgeschossen, eines durch Baugrenzen definierten Baufeldes und einer maximalen Gebäudehöhe von 68,30 m ü. NHN unverändert.

Eine Anregung betraf die mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers belastete Fläche „A“. Da sich die Freie Universität als Eigentümer und Leitungsträger im April 2006 bereit erklärt hat, die Leitung an der Nordgrenze zu verlegen, konnte das Leitungsrecht entlang der nördlichen Grundstücksgrenze reduziert werden.

Die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen führten für das Grundstück Flur 8 Dahlem, Flurstück 41 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Dahlem, dazu, dass eine Straßenbegrenzungslinie geringfügig verändert wurde, damit 5 neue Stellplätze angelegt werden könnten. Das anschließende vereinfachte Änderungsverfahren ergab keine Änderung für dieses Grundstück. Ein eingetragenes Leitungsrecht konnte teilweise entfallen, es war irrtümlich eingetragen. Der Bebauungsplanentwurf gibt für dieses Grundstück die Festsetzungen des späteren Bebauungsplans wieder. Die Vorschrift des § 33 BauGB gilt auch, wenn die formelle Planreife nur für das Baugrundstück und dessen Umgebung gegeben ist, auch wenn für andere Teile des Bebauungsplanentwurfs eine erneute Planauslegung in Betracht kommt. Der Sinn und Zweck des § 33 BauGB besteht gerade darin, dass der Bauherr nicht auf den verfahrensmäßigen Abschluss des Bebauungsplanverfahrens warten muss, wenn die zukünftig zulässige Nutzung seines Grundstücks schon vorher feststeht.

Somit ist die formelle Teilplanreife für diesen Bereich gegeben, wie oben dargelegt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben Stapl 32 vom 28. August 2006 wurden die 19 Behörden und 11 sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, zum Planentwurf und zur Begründung innerhalb eines Monats um Stellungnahme gebeten. Gleichzeitig wurden die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange von der bevorstehenden öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

In 18 Antwortschreiben trugen lediglich 4 Träger Anregungen vor.

Die Bauaufsicht Steglitz-Zehlendorf wies darauf hin, dass bei den Kettenhäusern auf Grund der Abstandsflächen mit erheblichen Brandschutzauflagen gerechnet werden müßte.

Da dem Bauträger diese Problematik bekannt ist, wird er durch Einhaltung der Brandschutzauflagen dafür Sorge tragen, dass keine fensterlosen Brandwände errichtet werden müssen.

Das Steglitz-Zehlendorfer Umweltamt regte an, einen öffentlich rechtlichen Vertrag mit dem Bauträger abzuschließen, der die Belange beim Einbau von Bodenmaterialien detailliert regelt.

Der Bauherr hat mit dem öffentlich bestellten Sachverständigenbüro Dr. Neuling (ö.b.u.v.Sachverständiger für Altlasten und Kontamination in Boden, Grundwasser und Gebäuden) einen Vertrag über die Überwachung des Aushubs bzw. Wiedereinbaus von Bodenmaterialien geschlossen. (Angebot vom 10.4.06 bestätigt 12.9.06) Es wird damit sicher gestellt, daß kein gesundheitsgefährdendes Bodenmaterial im Baugebiet eingebracht wird. Im Baugebiet kann deshalb zukünftig von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden. Eine Abstimmung mit dem Umweltamt erfolgte begleitend. Ein öffentlich rechtlicher Vertrag wurde somit als entbehrlich gesehen.

Die Senatsverwaltung I B sowie das Landesdenkmalamt schlugen textliche Ergänzungen, den Denkmalschutz betreffend, in der Begründung vor.

Der vorgeschlagene Text zum Denkmalschutz und die ergänzenden Fußnoten wurden in diese Begründung eingearbeitet.

Die Senatsverwaltung für Finanzen mahnte die rechtzeitige Einstellung der Finanzmittel für Errichtung und Unterhaltung der Kindertagesstätte in die entsprechenden Haushaltspläne an.

Die Kindertagesstättenfläche dient derzeit nur als Vorbehaltsfläche. Eine konkrete Planung für den Bau der Kindertagesstätte liegt nicht vor, so dass auch erst zum späteren Zeitpunkt diese Maßnahme mit in die Investitionsplanung aufgenommen werden kann.

Öffentliche Auslegung 2006

Zur Offenlage 2006 sind Stellungnahmen abgegeben worden, die im wesentlichen die Themenbereiche Städtebau und Gestaltung (Abstandsflächen, GRZ/GFZ, Orts- und Landschaftsbild), Kindertagesstätte, Verkehr, Naturschutz sowie Privatstraße betreffen.

Themenbereich Städtebau und Gestaltung

Es wurde vorgetragen, dass die Bebauung zu dicht sei, Abstände nicht eingehalten würden und die Gebäude mit ihren Flachdächern nicht dem Dahlemer Orts- und Landschaftsbild entsprächen. Zudem wurden Gestaltungsfestsetzungen zu den Vorgärten gefordert.

Die höhere Dichte ist gewollt, um bezahlbaren Wohnraum in guter Lage zu schaffen. Die geplanten Festsetzungen liegen im Rahmen der Vorgaben des FNP, der hier „Wohnbaufläche W3“ (GFZ bis 0,8) darstellt. Die Architekturvielfalt wie auch Freiraumgestaltung tragen einem qualitätsvollen Wohnen Rechnung. Die Schaffung von Landhausvillen auf zwangsläufig großen Grundstücken, die von einigen Einwendern als „dahlemtypisch“ gefordert werden, sind an dieser Stelle nicht vorgesehen. Die neu geplante kleine, in sich geschlossene Siedlung passt sich gut durch ihre qualitativ hochwertige und moderne Formensprache an dieser Stelle ein. Nur durch die höhere Dichte ist es möglich, Wohnraum für eine größere Bevölkerungsschicht zu erschließen. Dahlem hat neben Landhäusern und Villen bereits diverse positive Beispiele dieser Art.

Die Neubebauung zeichnet sich durch eine moderne Formensprache aus, in die sich ein sehr flach geneigtes Dach eines Staffel- oder obersten Geschosses städtebaulich einfügt. Die Zulassung von Satteldächern im Neubaugebiet würde dem Gesamtkonzept zu wider laufen.

Die für Teilbereiche des Bebauungsplans vorgetragene Nichteinhaltung der Abstandsflächen ist nicht begründet. Im Sinne der Berliner Bauordnung wird vom Bebauungsplan ein Mindestmaß von 3,0 m zu den Nachbargrundstücken eingehalten. Im späteren Baugenehmigungsverfahren wird dann über die Einhaltung der Abstandsflächen entschieden werden.

Um die schmale Otto-Appel-Straße nicht optisch weiter einzuengen, wird die Höhe der Einfriedungen an der Ostseite auf maximal 1,00 m begrenzt. Im Bereich der Zufahrten zu den Stellplätzen der Gruppenhäuser werden nur niedrige Hecken sowie jeweils ein großer Baum gesetzt. Damit auch zukünftig keine hohen Zäune oder Hecken von den Eigentümern errichtet werden, wird dieses Planungsziel mit einer neuen textlichen Festsetzung Nr. 16 im Bebauungsplan gesichert.

Themenbereich Kindertagesstätte

Die Notwendigkeit zur Vorhaltung einer Fläche für eine Kindertagesstätte wird in Frage gestellt. Sie sei überdies zu groß dimensioniert, würde zu viel Verkehr und Lärm erzeugen. Deshalb müsse sie auf die Fläche der Biologischen Bundesanstalt verlagert bzw. für mehr Grün oder mehr Stellplätze ganz aufgegeben werden.

Der Forderung der Einwender kann nicht entsprochen werden. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt ist eine Unterversorgung mit Kindertagesstättenplätzen zu verzeichnen. Der Standort ist, auch wenn derzeit der Bau einer Kindertagesstätte zeitlich noch nicht feststeht, optimal in unmittelbarer Nähe der öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz gelegen.

Wann und ob die Biologische Bundesanstalt ihren Standort in Dahlem aufgeben wird, ist derzeit unklar. Insofern kann der bestehende Flächenbedarf für eine Kindertagesstätte nicht einfach auf diese Fläche verschoben werden. Zudem ist auf der Fläche der Biologischen Bundesanstalt bereits eine weitere Infrastruktureinrichtung, nämlich eine Grundschule, geplant.

Durch die im schlechtesten Fall erwarteten täglich 200 Kfz-Fahrten zur Kindertagesstätte ist zwar in den Hauptbring- und -abholzeiten mit stärkerem Verkehrsaufkommen zu rechnen, die gute Qualität des Verkehrsablaufs lässt jedoch - wenn überhaupt - nur recht kurzfristige Verzögerungen der Verkehrsabwicklung erwarten. Von einem „Verkehrschaos“ kann insoweit keine Rede sein.

Die im Verkehrsgutachten empfohlenen Lärmschutzfenster sind als Standardfenster für die Neubauten im Bereich der Kindertagesstätte vorgesehen. Für die vorhandene Bebauung Edwin-Redslob-Straße 19, 27 u. 26 ist zum jetzigen Zeitpunkt wegen des Fehlens der Kindertagesstätte noch nicht abzusehen, welche tatsächlichen dB(A)-Werte auftreten. Deshalb muss die Beurteilung dieses Punktes auf das spätere Baugenehmigungsverfahren verschoben werden. Grundsätzlich ist planungsrechtlich eine Kindertagesstätte im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Themenbereich Verkehr

Es wurden folgende Punkte vorgetragen: Verhinderung von Durchgangsverkehr in der Edwin-Redslob-Straße und Otto-Appel-Straße, Festsetzung dieser Straßen als Spielstraßen, Stilllegung Straße Im Winkel, Forderung nach Schallschutzmaßnahmen, Verlust von Stellplätzen im Straßenraum, Forderung nach zwei Stellplätzen pro Haushalt, keine Garagenstandorte östlich entlang der Otto-Appel-Straße, Aufnahme von Stellplätzen in die textliche Festsetzung Nr. 12.

Die geforderte Schließung der Edwin-Redslob-Straße zur Straße Im Winkel würde zu einer Sackgassensituation führen und unter Umständen auch Verkehr durch die Otto-Appel-Straße zur Königin-Luise-Straße zurück leiten. Für diese zusätzlichen Verkehre ist die Otto-Appel-Straße städtebaulich und funktional nicht vorgesehen.

In der Edwin-Redslob-Straße ist der befürchtete Durchgangsverkehr nicht zu erwarten, da die Straßenverbindung Edwin-Redslob-Straße/ Im Winkel bereits seit dem Jahr 1998 ausgebaut ist und bei den jetzigen Verkehrszählungen kein signifikanter Durchgangsverkehr gezählt wurde. Eine Erhöhung der Verkehrszahlen ist zukünftig nur durch die in das Baugebiet neu hinzuziehenden Bürger zu erwarten. Durchgangsverkehr in der Otto-Appel-Straße wird schon allein auf Grund des Straßenquerschnitts und der Lage im Straßengefüge nicht stattfinden.

Eine Festsetzung der privaten Verkehrsfläche Otto-Appel-Straße als Spielstraße kann der Bebauungsplan nicht regeln. Hierzu müsste die Eigentümergemeinschaft einen entsprechenden Beschluss fassen. Eine Festsetzung der Edwin-Redslob-Straße als Spielstraße ist ebenfalls nicht vorgesehen. Das durch das Verkehrsgutachten ermittelte Verkehrsaufkommen ist so gering, dass eine solche Festsetzung im Bebauungsplan als nicht erforderlich angesehen wird. Sollte sich die Entwicklung des Verkehrs entgegen den Aussagen des Verkehrsgutachtens in Zukunft extrem erhöhen, steht den Anwohnern des Gebiets immer noch die Möglichkeit offen, bei der Straßenverkehrsbehörde einen Antrag auf Ausweisung der Verkehrsfläche zu einer Spielstraße zu stellen. Hier muss dann in neuerlichen Verkehrszählungen und Verkehrsbeobachtungen die Zweckmäßigkeit nachgewiesen werden.

Bei den im Gutachten genannten Überschreitungswerten handelt es sich um Spitzenwerte im angenommenen schlimmsten Fall. Dieser Spitzenwert wird im Bebauungsplangebiet zur Zeit nur an allen zur Königin-Luise-Straße gerichteten Fassaden geringfügig überschritten. Die Schallimmission wird am stärksten durch den Verkehr der nahe gelegenen Königin-Luise-Straße bewirkt. Erst durch den Bau der Kindertagesstätte könnte es zu weiteren Überschreitungen kommen. Deshalb sind die schon jetzt geforderten Schallschutzmaßnahmen erst im nachgeordnetem Baugenehmigungsverfahren beim Bau der Kindertagesstätte zu überprüfen und zu bewerten.

Die Parkplatzsituation ist hinreichend erläutert. Für die entfallenden Stellplätze durch Grundstücksüberfahrten werden 5 zusätzliche Stellplätze im nördlichen Teil des Planbereichs angelegt.

Der Anspruch der Anwohner auf mindestens 2 Stellplätze geht fehl. Der Stellplatzschlüssel für das Bebauungsplangebiet liegt knapp unter 2 Stellplätzen. Die geforderte Versorgung von mindestens 2 Stellplätzen und mehr pro Wohneinheit ist in diesem neuen Wohngebiet städtebaulich und auch aus ökologischen Gründen nicht gewollt. U-Bahn (450 m) und Bus (300 m) befinden sich in fußläufiger Entfernung. Im Plangebiet sind 81 öffentliche Stellplätze vorhanden. Im Verkehrsgutachten wird ausführlich die ausgewiesene Anzahl der Stellplätze begründet und beschrieben. Diese sind ausreichend.

Die Garagenstandorte östlich entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Otto-Appel-Straße werden durch die Festsetzung von Stellplätzen ersetzt. Dies trägt dazu bei, dass der Straßenraum nicht durch Baulichkeiten verengt wird.

Die Ausgestaltung der Stellplätze wird nicht mehr durch bauordnungsrechtliche Vorschriften geregelt. Es wird deshalb dem Vorschlag gefolgt, auch Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen und diesen Belang mit in die textliche Festsetzung Nr. 12 aufzunehmen.

Themenbereich Naturschutz

Es wurden folgende Punkte vorgetragen: Fehlende Untersuchung der Fauna, Fehlende Betrachtung der Auswirkungen der Biologischen Bundesanstalt auf das Wohnen, Grünflächenanteil und Anzahl Bäume zu gering, Bewertung des heutigen Umweltzustands

Auf Grund der Vornutzung Gärtnerei ist nicht davon auszugehen, dass sich zu schützende Fauna entwickelt oder angesiedelt hat. Insoweit erscheint die geforderte faunistische Untersuchung an dieser Stelle als überzogen und nicht sachgerecht. Die im Plan ausgewiesenen Flächen zum Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft kompensieren die Eingriffe auf den Baugrundstücken und bieten der Fauna gewisse Ausweichflächen.

Der beanstandete Betrachtungsausfall zur Biologischen Bundesanstalt für Land- und Forstwirtschaft wurde nachgeholt. Diese sicherte die Beachtung der entsprechenden Gesetze und Verordnungen bei der Ausübung ihrer Aktivitäten im genehmigten Umfang zu. Damit ist davon auszugehen, dass keine Beeinträchtigungen von der Biologischen Bundesanstalt auf das Wohngebiet ausgehen. Bereits heute wird im Umfeld der Biologischen Bundesanstalt gewohnt.

Durch die Grünfestsetzungen des Bebauungsplans erhöht sich die Zahl der Bäume um mehr als das Doppelte. 1998 waren 84 Bäume im Geltungsbereich vorhanden, künftig werden es 167 hochstämmige Obstbäume auf den Grundstücken, 9 Laubbäume in den Angerflächen und 30 Straßenbäume sein.

Nach den Vorschriften über die Ausarbeitung von Bebauungsplänen hat die Umweltbetrachtung auf den Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans, im vorliegenden Fall auf den Zustand 1997 abzustellen.

Themenbereich Privatstraße

Zahlreiche Bürger tragen eine Verletzung des Eigentumsrechts des Art. 14 GG vor.
Vgl. hierzu auch die Ausführungen zur Offenlage 2005.

Es ist zutreffend, dass durch den neu ausgelegten Bebauungsplan Änderungen im Straßenraum der Otto-Appel-Straße vorgenommen wurden. Straßenbreite und Erschließungsfunktion sind davon jedoch nicht berührt. Lediglich die mit dem ursprünglichen Bebauungsplanentwurf verbundene Tiefgarage im WA 3 entfällt, so dass sich infolgedessen neue Stellplatzanordnungen auf den Grundstücken ergeben. Es ist auch zutreffend, dass diese Straße eine Privatstraße ist, die im Miteigentum der Bewohner der sog. „Kerngrundstücke“ des Bebauungsplans steht. Kerngrundstücke des Bebauungsplans sind die Grund- und Flurstücke Edwin-Redslob-Straße 1A/13B (ehem. Flurstück 41, heute Flurstücke 82-96), Edwin-Redslob-Straße 4/18A und Otto-Appel-Straße 11/27, 53/73 (ehem. Flurstück 43, heute Flurstücke 102-141), Flurstück 44, Otto-Appel-Straße 32/50 (Flurstücke 45 bis 54) sowie Otto-Appel-Straße 2/30 (Flurstücke 56 bis 70) der Gemarkung Dahlem, Flur 8.

Nur die Eigentümer dieser Kerngrundstücke sind Miteigentümer der Privatstraße. Die Rechte und Pflichten an dieser Privatstraße sind in einer notariellen Gemeinschaftsordnung niedergelegt. In I Nr. 4 dieser Gemeinschaftsordnung ist bestimmt, dass die Verwaltung, Bewirtschaftung, Instandhaltung und Instandsetzung der Miteigentumsfläche durch die Gemeinschaftsordnung erfasst wird. Die „Veränderung“ ist dabei nicht erwähnt. In II der Gemeinschaftsordnung (Regelungen zu Gunsten der Kerngrundstücke und zu Lasten der Miteigentumsflächen) ist in Nr. 1 Absatz 2 Satz 2 bestimmt, dass Änderungen sowohl der Planung als auch der Leitungsführung bis zur endgültigen Fertigstellung der Gesamtmaßnahme den Bauträgern vorbehalten bleiben. Aus dieser Formulierung im Zusammenhang mit der Überschrift „Regelungen zu Lasten der Miteigentumsflächen“ ergibt sich, dass sich der Bauträger gerade bis zur endgültigen Fertigstellung der Gesamtmaßnahme noch das Recht vorbehalten wollte, Änderungen auch am Gemeinschaftseigentum vornehmen zu können. Es wird dadurch nicht in die privaten Rechte der Miteigentümer der Miteigentumsfläche eingegriffen, diese müssen diese Veränderung dulden. Die durch den Bebauungsplan erfolgten Änderungen in der Privatstraße werden letztlich durch den Bauträger durchgeführt werden. Wie oben dargelegt, hat dieser auch das Recht dazu und verletzt die Rechte der anderen Miteigentümer nicht. Daraus ergibt sich, dass auch die im Bebauungsplan festgesetzten Änderungen an der Privatstraße nicht das Eigentum der Miteigentümer verletzen.

Es ergibt sich auch keine andere Beurteilung, wenn den obigen Ausführungen mit dem Argument nicht gefolgt wird, dass die Änderungen an der Privatstraße eben gerade dem Bauträger und nicht der bebauungsplanaufstellenden Behörde zukommt. Denn es wären dann die entsprechenden Regelungen des BGB zu betrachten, da, wie oben dargelegt, die Gemeinschaftsordnung selber die Veränderung des Gemeinschaftseigentums nur in bezug auf die Rechte des Bauträgers regelt. Gemäß I Nr. 4 dieser Gemeinschaftsordnung wird an der Miteigentumsfläche Otto-Appel-Straße eine Gemeinschaft gemäß §§ 1008,741 BGB begründet.

§ 745 Abs. 3 BGB bestimmt, dass wesentliche Änderungen des Gemeinschaftsgegenstandes nicht beschlossen oder verlangt werden können. Wenn solche vorgenommen würden, könnte das Eigentumsrecht verletzt sein. Eine solche „wesentliche“ Veränderung wird vorliegend jedoch gerade nicht vorgenommen. Sie wäre nur dann gegeben, wenn eine für die Teilhaber einschneidende Veränderung der Gestalt oder der Zweckbestimmung des Gemeinschaftseigentums erfolgt. Die Veränderungen im Bebauungsplan erreichen diese Qualität nicht. Zweckbestimmung des Gemeinschaftseigentums ist die verkehrsmäßige Erschließung, wie es auch in I Nr. 3 der Gemeinschaftsordnung bestimmt ist. Dieser Zweck wird weder beeinträchtigt noch behindert und erst recht nicht vernichtet. Auch wenn die Veränderungen in der Otto-Appel-Straße durchgeführt werden, bleibt diese Straße weiterhin als Erschließungsstraße bestehen und erfüllt vollständig und ohne Einschränkungen diesen Zweck.

Selbst wenn Überfahrten in dieser Straße angelegt werden, werden dadurch Rechte der Teilhaber nicht verletzt. Zwar sind diese verpflichtet den finanziellen Aufwand für die Straßenunterhaltung zu tragen und theoretisch könnte dieser Aufwand durch die Zufahrten, welche die Straßenfläche vergrößern, ebenfalls gesteigert werden. Hier hat aber der Bauträger bereits erklärt, dass diese neuen möglichen Überfahrten nur den dadurch Begünstigten zur Last fielen. Für die übrigen Teilhaber am Gemeinschaftseigentum ergäben sich dadurch keine höheren finanziellen Belastungen als nach der Gemeinschaftsordnung, so dass auch unter diesem Gesichtspunkt eine Rechtsverletzung nicht gegeben ist.

Die Veränderungen am Gemeinschaftseigentum Otto-Appel-Straße durch den Bebauungsplan verletzen daher die Rechte der Kerngrundstückseigentümer aus der Gemeinschaftsordnung nicht. Die Behörde hat diese Rechte der Miteigentümer gesehen und wie oben gewichtet und bewertet.

Sonstiges

Verzicht auf Leitungsrecht, da grundbuchliche Sicherung erfolgen soll

Eine Vereinbarung zur grundbuchlichen Sicherung des Leitungsrechts liegt vor. Sobald die Grundstücke geteilt sind und eigenständige Grundstücke gebildet wurden, soll der Vertrag dem Grundbuchamt zur Eintragung vorgelegt werden. Mit Schreiben 14.12.06 verzichtet die FU auf die Eintragung des Leitungsrechts. Das Leitungsrecht (Fläche A) wird im Bebauungsplan gestrichen.

Fazit

Auf Grund der vorgetragenen Belange werden folgende, nicht wesentliche und redaktionelle Änderungen im Bebauungsplan vorgenommen. Die Änderungen erfordern keine erneute öffentliche Auslegung.

- Das Leitungsrecht - A - wird ersatzlos gestrichen
- Die textlichen Festsetzungen Nr. 16 und 17, das Leitungsrecht betreffend, werden gestrichen.
- Die drei Garagenstandorte „Ga 1“ an der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Otto-Appel-Straße im WA 3 und WA 4 werden als Stellplätze „St“ festgesetzt.
- Die textliche Festsetzung Nr. 12 wird geändert. Zukünftig ist zusätzlich die Befestigung von Stellplätzen ebenfalls nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.
- Eine neue textliche Festsetzung (neue Nr. 16) regelt, dass auf der östlichen Seite der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Otto-Appel-Straße Einfriedungen eine Höhe von maximal 1,00 m nicht überschreiten dürfen. Es dürfen nur Hecken und transparente Gitterzäune verwendet werden.
- Neue Nummerierung der textlichen Festsetzungen durch Wegfall von textlichen Festsetzungen.

III Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Belange des Allgemeinwohls

Angesichts der zu erwartenden Anzahl von 94 neuen Wohneinheiten muss mit geringfügigen Auswirkungen der Planung auf die Lebensverhältnisse in der näheren Umgebung gerechnet werden.

Die Haupteinschließung des geplanten Quartiers erfolgt über die Königin-Luise-Straße durch die Edwin-Redslob-Straße. Als Anliegerstraßen sind sowohl die Edwin-Redslob-Straße als auch die Straße Im Winkel für Durchgangsverkehr unattraktiv. Darüber hinaus kann der motorisierte Individualverkehr insgesamt durch die Nähe zu den zentralen Versorgungseinrichtungen und die hervorragende Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr deutlich reduziert werden.

Mit Rücksicht auf die bestehende Wohnbebauung wurde zudem auf eine direkte Erschließung der Reihenhäuser der "allgemeinen Wohngebiete WA 2a und WA 2b" über die Straße Im Winkel verzichtet. Auf eine Anbindung der Edwin-Redslob-Straße an die Straße Im Winkel kann jedoch aus verkehrstechnischer Sicht nicht verzichtet werden. Eine Anbindung an die Koserstraße oder eine Sackgassenlösung ist aufgrund des verkehrlichen Aufwands bzw. der unverhältnismäßig hohen Kosten nicht geboten.

Stellplätze stehen im Bereich der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen des Quartiers ausreichend zur Verfügung.

Aufgrund des zu erwartenden Bevölkerungszuwachses (ca. 350 Einwohner) ist mit einer Belegung der Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur an der Königin-Luise-Straße zu rechnen.

2. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Es sind keine Sicherungsmaßnahmen vorgesehen.

3. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die im Einzugsbereich des Plangebiets bereits bestehende Unterversorgung mit Kindertagesstättenplätzen könnte durch den Bau einer Kindertagesstätte für 100 bis 120 Kinder auf der geplanten "Fläche für den Gemeinbedarf" ausgeglichen werden. Da es sich hierbei jedoch in erster Linie um eine Flächenvorhaltung für eine etwaige Entwicklung auf der angrenzenden Fläche der Biologischen Bundesanstalt handelt, ist mit einer Umsetzung der Planung für eine Kindertagesstätte mittelfristig nicht zu rechnen.

Wegen der guten Versorgung mit Grün- und Freiflächen im Einzugsbereich des Plangebiets wurde auf die Anlegung eines "allgemeinen Spielplatzes" verzichtet. In der "öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz" ist jedoch ein 825 m² großer Spielplatz für Kinder der mittleren und älteren Altersstufen angelegt worden, der sich aus dem für den Ursprungsentwurf errechneten rechnerischen Bedarf für 207 Wohneinheiten des neuen Wohnquartiers nach Berliner Bauordnung ergab. Aufgrund seiner Lage innerhalb der öffentlichen Grünfläche steht dieser Spielplatz auch den Kindern der umliegenden Wohngebiete zur Verfügung.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in detaillierter Form dem Umweltbericht (Kapitel II.3) zu entnehmen.

Fazit:

Durch die Planung kommt es zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Durch die Kompensationsmaßnahmen (Baumpflanzungen im privaten Siedlungsgrün, Anlage von Hausgärten, Bö-

schungsbepflanzung am westlichen Siedlungsrand und Anlage der öffentlichen Grünflächen und Straßenbaumpflanzungen) lassen sich die Eingriffsfolgen aber nahezu vollständig ausgleichen. Die Umweltauswirkungen der Planung werden nicht als erheblich eingestuft.

Die geringfügige Zunahme der Versiegelung kann zwar nicht ausgeglichen werden, ist jedoch aufgrund des geringen Gesamtflächenumfanges (ca. 1.500 m²) und der städtischen Lage des Eingriffsbereiches hinnehmbar. So haben maßvolle Nachverdichtungen im städtischen Bereich - wie sie hier vorgenommen werden - auch bei nur teilweiser Kompensation insgesamt ökologisch weniger nachhaltige Auswirkungen als die Bebauung von Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereiches, sie sind deshalb auch aus naturschutzfachlicher Sicht zu befürworten. Die Überschreitung der Schallschutz-Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet tags und nachts ist so gering, dass die Auswirkungen mit einfachen Maßnahmen (z. B. Wärmeschutzfenster) zu beherrschen sind.

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind im Ergebnis positiv zu bewerten, da die Planung darauf abzielt, den bestehenden Zustand ökologisch aufzuwerten.

5. Haushaltmäßige Auswirkungen

Der Bau der Edwin-Redslob-Straße als "öffentliche Straßenverkehrsfläche" einschließlich Baumpflanzungen ist durch die Berliner Eigenheim-Bau (BEB) erfolgt und wurde durch einen Erschließungsvertrag gesichert.

Die "öffentliche Parkanlage" im westlichen Plangebiet und die "öffentliche Parkanlage mit Spielplatz" werden als Flächen für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft" als Ausgleich im Sinne von § 1 a Abs.3 des BauGB's festgesetzt. Die Herstellung beider Parkanlagen ist durch einen Erschließungsvertrag mit der Berliner Eigenheim-Bau (BEB) gesichert und bereits durchgeführt. Die 2-jährige Fertigungs- und Entwicklungspflege der Parkanlagen ist im landschaftspflegerischen Fachbeitrag dokumentiert (Ökologie & Planung 7/05 S. 37). Diese Maßnahme wurde nicht mit einem städtebaulichem Vertrag gesichert. Die Maßnahme erfolgte wie beschrieben, die Parkanlagen befindet sich heute im voll funktionsfähigen Zustand. Seit Herstellung der Parkanlagen sind ca. 7 Jahre vergangen.

Die Unterhaltung der "öffentlichen Parkanlage" im westlichen Plangebiet erfolgt teilweise durch den Investor bzw. die neuen Grundstückseigentümer und wird durch einen privatrechtlichen Vertrag (Gemeinschaftsordnung v. 01.02.2001 und 12.03.2003, Abschnitt V), der jedem Kaufvertrag für die Grundstücke im Bereich WA 1 bis WA 4 zu Grunde liegt, gesichert. In der Gemeinschaftsordnung ist die Pflege des Rasens (schneiden und bewässern) dauerhaft privatrechtlich geregelt. Die Kosten für alle weiteren pflegerischen Maßnahmen, insbesondere Wassergeld, Schneiden der Bäume/Sträucher und Ersatzpflanzungen, werden durch das Naturschutz- und Grünflächenamt Steglitz-Zehlendorf gedeckt und betragen durchschnittlich 614.- € im Jahr. Sie sind im Haushaltsplan des NGA nachgewiesen.

Die Unterhaltung der "öffentlichen Parkanlage (2835 m² x 1,92 € = 5.443 €) mit Spielplatz" (1663 m² x 5,04 € = 8.382 €) erfolgt durch das Naturschutz- und Grünflächenamt Steglitz-Zehlendorf. Die Unterhaltskosten für diese Flächen betragen durchschnittlich 13.825 € pro Jahr und sind im Haushaltsplan des NGA nachgewiesen.

Für die Errichtung und Unterhaltung der geplanten Kindertagesstätte entstehen Kosten. Konkrete Angaben zu den Kosten können zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht gemacht werden.

Eine vergleichbare Kindertagesstätte mit 100 Plätzen wurde im Bezirk 2004 im Tom-Sawyer-Weg für 2.500.000 € errichtet. Die Maßnahme: "Neubau einer Kindertagesstätte, Edwin-Redslob-Straße" ist zu gegebener Zeit in die Investitionsplanung aufzunehmen.

Die Anlegung der ca. 5 Besucherstellplätze wird durch den Investor vorgenommen. Die Fläche wird vom FB Tiefbau kostenfrei übernommen. Sie dient als Ersatz für bisher eingerichtete aber wegfallende öffentliche Parkmöglichkeiten.

IV Verfahren

Senatsinformation

Über die Absicht, das Bebauungsplanverfahren X-189 einzuleiten, wurden gemäß § 3a AG-BauGB die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr Abt. II, die Senatsverwaltung Bauen, Wohnen und Verkehr Abt. XII, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie Abt. II und die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg GL 8 zeitgleich mit Schreiben vom 29. Oktober 1996 informiert.

Einleitungsbeschluss Bezirksamt und Bekanntmachung Amtsblatt

Das Bezirksamt Zehlendorf von Berlin hat in seiner Sitzung vom 7. Januar 1997 die Aufstellung des Bebauungsplans X-189 für das Grundstück Königin-Luise-Straße 29 B-H, Im Winkel 36, Koserstraße 20 (teilweise) beschlossen. Der Beschluss wurde am 24. Januar 1997 im Amtsblatt von Berlin Nr. 5, Seite 226 veröffentlicht.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Planung fand in der Zeit vom 18. Mai bis 26. Juni 1998 statt.

Im Ergebnis haben die Äußerungen zu den Zielen und Zwecken der Planung im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Bürger zu keinen Änderungen geführt, die die Grundzüge der Planung berühren (Bezirksamtsbeschluss vom 1. September 1998).

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und von der Planung berührt werden, wurden mit Schreiben vom 13. Oktober 1998 gebeten, den Planinhalt im Rahmen ihres Zuständigkeitsbereichs zu prüfen.

Die Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hatte zum Ergebnis, dass sie zu keinen Änderungen führte, die die Grundzüge der Planung berühren und dass sich keine Notwendigkeiten zu wesentlichen inhaltlichen Veränderungen der geplanten Festsetzungen ergaben (Bezirksamtsbeschluss vom 23. Februar 1999).

Öffentliche Auslegung 1999

Der Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin (Abl. S. 2326 vom 18. Juni 1999) und Veröffentlichung in zwei Berliner Tageszeitungen in der Zeit vom 28. Juni bis einschließlich 6. August 1999 öffentlich ausgelegt. Die Prüfung der Anregungen hatte keine Notwendigkeiten zu inhaltlichen Veränderungen der geplanten Festsetzungen ergeben. Das Bezirksamt Zehlendorf hat dieses Prüfergebnis in seiner Sitzung am 14. September 1999 beschlossen (Vorlage Nr. 165/31/99). Der Ausschuss für Bauleitplanung, Landschaftsplanung und -pflege hat in seiner Sitzung am 23. September 1999 das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zustimmend zur Kenntnis genommen.

Erteilung der Planreifeerklärung 1999 gem. § 33 Abs. 1 BauGB

Seit dem 28. September 1998 lagen dem damaligen Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Zehlendorf Bauanträge für die Baufelder WA 2a, WA 2b, WA 3 und WA 5 zur Entscheidung vor. Die Flächen liegen im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans X-189. Auf Grund der Dringlichkeit der Umsetzung des Wohnraumkonzeptes der Bundesregierung vom 29. Juni 1995 für die nach Berlin umziehenden Parlamentarier und Bediensteten musste zügig eine Entscheidung über den Bauantrag getroffen werden. Nach § 33 Abs. 1 BauGB konnte das Vorhaben zugelassen werden, da anzunehmen war, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegensteht, die Antragstellerin für sich und ihren Rechtsnachfolger schriftlich die Festsetzungen anerkannt hat und die Erschließung des Grundstücks gesichert war. Zudem ergaben sich in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, in der Trägerbeteiligung gemäß § 4 BauGB und in der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Änderungen des Bebauungsplans. Somit waren auf der Grundlage der Ergebnisse der durchgeführten Verfahrensschritte die Voraussetzungen zur Anwendung des § 33 Abs. 1 BauGB für die o.g. Baufelder gegeben. Dies wurde seitens des damaligen Stadtplanungsamtes Zehlendorf dem Bau- und Wohnungsaufsichtsamt mit Schreiben vom 28. September 1999

mitgeteilt. Die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung war somit erfüllt. Entsprechende Baugenehmigungen wurden daraufhin erteilt, die Vorhaben in den Baufeldern WA 2a, WA 2b und WA 5 verwirklicht.

Erneute Öffentliche Auslegung 2005 gem. § 3 Abs. 3 BauGB

Durch die veränderten geplanten Festsetzungen ist eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erforderlich geworden, in der Anregungen zu den Planänderungen vorgebracht werden konnten. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 3 BauGB fand vom 4. Oktober 2005 bis einschließlich 4. November 2005 statt und wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 47 am 23. September 2005 bekannt gemacht sowie am 30. September 2005 in zwei Berliner Tageszeitungen veröffentlicht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben Stapl 32 vom 27. September 2005 von der bevorstehenden erneuten öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Eingeschränkte Beteiligung 2006 gem. § 13 BauGB

Von den sich aus den Stellungnahmen ergebenden Änderungen wurden die betroffenen Bürger und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 BauGB mit Schreiben Stapl 32 vom 11. Januar 2006 unterrichtet. Innerhalb einer Frist von 2 Wochen bestand für diese Bürger Gelegenheit zur erneuten Stellungnahme.

Erteilung der Planreifeerklärung 2006 gem. § 33 Abs. 1 BauGB

Das Bezirksamt hat am 9. Mai 2006 und die Bezirksverordnetenversammlung am 21. Juni 2006 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans X-189 (mit Deckblatt vom 8. September 2005 und mit Deckblatt vom 10. Januar 2006) für das nördliche Baufeld WA 1 einer Entscheidung über das Vorliegen der sogenannten „Teil-Planreife“ im Sinne von § 33 Abs. 1 BauGB zugrunde zu legen. Dieser Entscheidung wurde noch gemäß § 244 Abs. 2 BauGB das BauGB in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung zugrunde gelegt, da für diesen Teil Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der erneuten eingeschränkten Beteiligung gefolgt wurde.

Für die übrigen Baufelder wurden nach der öffentlichen Auslegung und der eingeschränkten Beteiligung Änderungen vorgenommen, welche eine Öffentlichkeitsbeteiligung erfordern. Da diese nicht mehr vor den 20. Juli 2006 durchgeführt werden konnte, musste gemäß § 244 Abs. 1 BauGB das Bebauungsplanverfahren nach neuem Recht fortgeführt werden.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben Stapl 32 vom 28. August 2006 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, zum Planentwurf und zur Begründung innerhalb eines Monats um Stellungnahme gebeten. Gleichzeitig wurden die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange von der bevorstehenden öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Öffentliche Auslegung 2006 gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Durch Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin Nr. 44 vom 8. September 2006, Seite 3414, und durch amtliche Anzeige am Freitag, dem 15. September 2006 in den Zeitungen „Berliner Morgenpost“ und „Der Tagesspiegel“ wurde bekannt gegeben, dass der Bebauungsplan X-189 vom 10. Juni 1999 mit Deckblatt vom 8. September 2005 und mit Deckblatt vom 10. Januar 2006 und mit Deckblatt vom 28. August 2006 in der Zeit vom 18. September 2006 bis einschließlich 18. Oktober 2006 öffentlich ausliegt. Die Bürger konnten während dieser Zeit den Plan und die Begründung sowie Gutachten einsehen und hierzu Stellungnahmen abgeben.

BA- und BVV- Beschluss über die Abwägung und über den Entwurf der Rechtsverordnung

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin hat den Bebauungsplan X – 189 vom 10. Juni 1999 mit dem Deckblatt vom 8. September 2005 und mit dem Deckblatt vom 10. Januar 2006 und mit dem Deckblatt vom 28. August 2006 und mit dem Deckblatt vom 8. Januar 2007 in seiner Sitzung am 27. Februar 2007 gemäß § 6 Abs. 3 AG BauGB beschlossen (Beschluss Nr. 25 / 2007) und ihn zusammen mit dem Entwurf der „Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans X – 189 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Dahlem“ der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) vorgelegt.

- Die Bezirksverordnetenversammlung hat mit Beschluss Nr. 75 / 2007 vom 21. März 2007
- den Entwurf des Bebauungsplans X – 189 gemäß § 6 Abs. 3 AG BauGB beschlossen
 - sowie über den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans X – 189 gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 des BezVG entschieden.

Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AG BauGB

Mit Schreiben Stapl 32 – 6144 / X – 189 vom 27. März 2007 wurde der Bebauungsplan der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – II C – gemäß § 6 Abs. 4 AG BauGB angezeigt.

Im Ergebnis des Anzeigeverfahrens wurde festgestellt, dass der vorgelegte Plan durch das Bezirksamt noch nicht in der vorgelegten Form festgesetzt werden konnte. Neben redaktionellen Änderungen und Ergänzungen war insbesondere die textliche Festsetzung Nr. 7 beanstandet und anzupassen, weil Planungswille und Planungsregelung auseinander fielen und somit keinen Sinn ergaben. Die textliche Festsetzung Nr. 7 wurde, unter Berücksichtigung der Anregungen der Senatsverwaltung, völlig überarbeitet und nochmal mit dieser Behörde abgestimmt. Auch wurden in der Begründung die fehlenden konkreten haushaltsmäßigen Auswirkungen der textlichen Festsetzung Nr. 7 ergänzt. Das Naturschutz- und Grünflächenamt (NGA) wurde als Betroffener der Änderung erneut am 19.07.07 beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Mit Schreiben vom 06.08.2007 bestätigte uns das NGA unsere Änderung und nahm diese zustimmend zur Kenntnis.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gab weitere folgende Hinweise:

In die Begründung sind einzuarbeiten:

- 1) Die Entwicklung des Flächennutzungsplans
- 2) Die Auswertung über die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger dokumentieren.
- 3) Die planungsrechtlichen Eingriffstatbestände und deren abwägungsgerechter Umgang bestimmen sich nach § 1a und § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB i.V.m. § 21 BnatSchG (Bundesrecht). Eine Beurteilung nach § 14 NatSchG Bln (Landesrecht) ist nicht geboten. § 14 NatSchG Bln ist aus der Begründung zu streichen.
- 4) Stellungnahmen bezüglich der Nichteinhaltung der Abstandsflächen zur 3. öffentlichen Auslegung vom 18.9.2006 bis 18.10.2006 und deren „Abarbeitung“ sind zu dokumentieren.
- 5) Korrektur kleinerer Schreibfehler.

In den textlichen Festsetzungen sind redaktionell zu ändern:

- 1) Nr.1 Der zweite Satz ist zu streichen, da es sich um eine Wiederholung handelt, zu der im ersten Satz bereits Regelungen erfolgten.
- 2) Nr.4 ist redaktionell den Musterfestsetzungen der Senatsverwaltung anzupassen.
- 3) Nr.5 und Nr.6 sind die Buchstaben „NN“ durch die Buchstaben „NHN“ zu ersetzen.

In der Planzeichnung ist redaktionell zu ändern:

Das Leitungsrecht, „Fläche A“, ist gänzlich zu streichen, weil zwischenzeitlich eine Regelung über eine grundbuchliche Sicherung vorgenommen wurde.

In der Rechtsverordnung

ist § 4 nach Gesetzesänderung vom 21.12.2006 anzupassen.

Die Hinweise wurden vor Festsetzung des Bebauungsplans durch entsprechende Korrekturen in der Begründung und im Bebauungsplan (Änderungen 1-6 v. 6.9.07) redaktionell eingearbeitet. Änderungen befinden sich auf den Seiten: 6 u.67, Thema: Flächennutzungsplan, S. 66/67, Eingriff in Natur- und Landschaft, S.76 Trägerbeteiligung, S. 77 Abstandsflächen, S. 82 Haushaltsmäßige Auswirkungen, S 84/86 Ergänzungen des Verfahrensablauf, S.87 Textliche Festsetzungen. Auf den Seiten 50, 52, 60/61, 64 und 72 wurden kleinere redaktionelle Änderungen vorgenommen. Auf Grund der am 30.8.2006 und 18.9.2007 festgesetzten Neunummerierung der Flurstücke 41 und 43 wurde der Titel den neuen Gegebenheiten angepaßt (Titelblatt, S.4,12 und die neuen Hausnummern wegen der Lesbarkeit auf einem weiteren Deckblatt vom 31.10.2007 eingetragen.

Kenntnisnahme des Ausschusses für Stadtplanung und Naturschutz des BA-Steglitz-Zehlendorf
Der Ausschuß für Stadtplanung und Naturschutz des Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin hat die Änderung der beanstandeten textlichen Festsetzung Nr. 7 des Bebauungsplans X – 189 in seiner Sitzung vom 11.09.2007 zur Kenntnis genommen. Siehe Protokoll der 10. öffentlichen Sitzung vom 30.10.2007.

Erneutes Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB

Mit Schreiben Stapl 43 – 6144 / X – 189 vom 12.11. 2007 wurde der Bebauungsplan der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – II C – gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB erneut angezeigt.

Die Rechts- und Inhaltsprüfung ergab keine Beanstandung.

Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde jedoch darauf hingewiesen, dass der geänderte Titel (Neunummerierung) in die Rechtsverordnung und das Deckblatt vom 31.10.2007 als Hinweis auf dem Planoriginal als redaktionelle Ergänzung aufzunehmen sind.

Zur Rechtssicherheit wurden die Rechtsgrundlagen des Baugesetzbuchs ergänzt.

Die Hinweise wurden vor Festsetzung des Bebauungsplans durch entsprechende Korrektur berücksichtigt.

Der Empfehlung, einen erneuten BVV- Beschluss über die beanstandete und geänderte textliche Festsetzung Nr. 7 sowie die eingearbeiteten redaktionellen Hinweise des 1. und 2. Anzeigeverfahrens vom 27.März und 12.November 2007 im Bebauungsplan, der Begründung und der Rechtsverordnung, herbeizuführen, wurde gefolgt.

BA- und BVV- Beschluss über die vorgenannten Änderungen und über den Entwurf der Rechtsverordnung

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin hat den Bebauungsplan X – 189 vom 10. Juni 1999 mit dem Deckblatt vom 8. September 2005 und mit dem Deckblatt vom 10. Januar 2006 und mit dem Deckblatt vom 28. August 2006 und mit dem Deckblatt vom 8. Januar 2007 und mit Deckblatt vom 31. Oktober 2007 in seiner Sitzung am 12.02.2008 gemäß § 6 Abs. 3 AG BauGB erneut beschlossen (Beschluss Nr. 182 / 2008).

Erneute Kenntnisnahme des Ausschusses für Stadtplanung und Naturschutz des BA-Steglitz-Zehlendorf

Der Ausschuß für Stadtplanung und Naturschutz des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf von Berlin hat den Bebauungsplan X – 189 in seiner Sitzung vom 18.03.2008 erneut zur Kenntnis genommen und ohne Änderungen beschlossen. (Drucksache 0621/III).

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin hat den Bebauungsplan X – 189 vom 10. Juni 1999 mit allen 5 Deckblättern und mit dem Entwurf der „Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans X – 189 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Dahlem“ der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) erneut vorgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat mit Beschluss Nr. 406 / 2008 vom 16. April 2008

- den Entwurf des Bebauungsplans X – 189 gemäß § 6 Abs. 3 AG BauGB erneut beschlossen
- sowie über den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans X – 189 gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 des BezVG entschieden.

V Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

- in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S.718) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986

(BGBl. I S: 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049 / 2076) -;

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – Bau NVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692);

Bauordnung für Berlin (BauOBln) in der Fassung vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495); zuletzt geändert durch Art. V des Gesetzes vom 11. Juni 2006 (GVBl. S. 819)

Aufgestellt: Berlin Steglitz-Zehlendorf, den 29. Mai 2008


Uwe Stäglin
Bezirksstadtrat


Sabine Lappe
Leiterin des Fachbereichs Stadtplanung

Anlagen

Textliche Festsetzungen

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 sowie WA 3 - Flächen D und E - gilt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die offene Bauweise; es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
3. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2a, WA 2b und WA 5 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung eine Grundflächenzahl von 0,4 nicht überschritten werden.
4. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2a und WA 2b ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der ein Vollgeschoss ist und wenn die festgesetzte Geschosflächenzahl nicht überschritten wird.
5. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 68,30 m über NHN nicht überschreiten. Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 67,50 m über NHN nicht überschreiten. Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 67,30 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.
6. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2a und WA 2b dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 67,80 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.
7. Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuchs folgende Maßnahmen durchzuführen: Herstellung einer öffentlichen Parkanlage (341m²) und Herstellung einer öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz (4498m²). Diese Maßnahmen werden, einschließlich der Kosten für die 2-jährige Entwicklungspflege, gemäß § 9 Abs.1a Satz 2 des Baugesetzbuchs den Baugrundstücken WA 1, WA 2a +2b, WA 3 und WA 4 sowie der Privatstraße -Otto-Appel-Straße nach dem Verhältnis der zulässigen Grundfläche zugeordnet.
8. In den allgemeinen Wohngebieten sind auf den Flächen B und C pro 200 m² mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 20/25 cm. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
9. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2a, WA 2b und WA 5 ist pro 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 10/12 cm. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obstbäume einzurechnen.
10. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 sowie auf der Fläche für Gemeinbedarf ist pro 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 10/14 cm. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
11. Die Flächen zum Anpflanzen sind in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer Geländeböschung mit dichtem Gehölzbestand entsteht. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege.

Für die Pflanzung von Gehölzen sind ausschließlich gebietstypische, standortgemäße Arten zu verwenden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Werbeanlagen sind unzulässig.

12. In den allgemeinen Wohngebieten und auf der Fläche für Gemeinbedarf ist die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
13. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2a, WA 2b und WA 5 sind Garagen unzulässig.
14. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
15. Die private Verkehrsfläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
16. Zwischen den Punkten A und AB sowie AC und AD dürfen Einfriedungen eine Höhe von maximal 1,00 m nicht überschreiten. Es dürfen nur Hecken und transparente Gitterzäune verwendet werden.
17. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen B und C sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke zu belasten.
18. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 8, 9, und 10 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzenliste empfohlen.

Pflanzenliste

<u>Großkronige Laubbäume</u>	
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
<u>Obstbäume</u>	
Apfel (in Sorten)	<i>Malus sylvestris</i>
Birne (in Sorten)	<i>Pyrus communis</i>
Pflaume (in Sorten)	<i>Prunus domestica</i>
Pfirsich	<i>Prunus domestica</i>
Sauerkirsche (in Sorten)	<i>Prunus cerasus</i>
Süßkirsche (in Sorten)	<i>Prunus avium</i>
Steinwechsel	<i>Prunus mahaleb</i>
<u>Strauchgehölze</u>	
Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Deutsches Geißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gemeiner Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Heckenrose	<i>rosa corymbifera</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Hundsrose	<i>rosa canina</i>
Schw. Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Kratzbeere	<i>Rubus caesius</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cartharticus</i>
Rotdorn	<i>Crataegus m. var. rubra</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Steinbrombeere	<i>Rubus saxatilis</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>