

Bezirksamt Zehlendorf von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Stadtplanungsamt
Stapl 12/X-97

B e g r ü n d u n g

Gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches zum Bebauungsplan X-97 für das Gelände südlich der Pücklerstraße zwischen Clayallee und Grenze des Landschaftsschutzgebietes sowie für die Pücklerstraße westlich der Clayallee und für das Landschaftsschutzgebiet um den Pückersee im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Dahlem

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

1. Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Ziele und Zwecke der Planung

Ursprünglich war das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teil des früheren sogenannten Umsiedlungsgebietes, das sich über Wilmersdorfer und Zehlendorfer Bereiche erstreckte, in denen planungsgeschädigte Grundstückseigentümer aus dem Bereich der Heerstraße im Bezirk Charlottenburg im Zuge des Ausbaus der damals geplanten Hochschulgemeinde angesiedelt werden sollten. Danach war der auf Zehlendorfer Gebiet liegende Teil als Ersatzland für planungsbetroffene Dahlemer Grundstückseigentümer im Bereich der Freien Universität Berlin vorbehalten.

Der Planbereich wird im Norden von der Wilmersdorfer Bezirksgrenze, im Osten von der Clayallee und im Süden und Westen vom Landschaftsschutzgebiet des Grunewaldes begrenzt. Die Grundstücke an der Pücklerstraße, einige Grundstücke am Fohlenweg und die meisten Grundstücke am Bussard- und Käuzchensteig sind mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Mehrere der am Bussard- und Käuzchensteig gelegenen berlineigenen Baugrundstücke sind während des Bebauungsplanverfahrens an planungsbetroffene Dahlemer Grundstückseigentümer im Wege des Austausches veräußert worden.

Der Fluchtlinienplan-Entwurf von 10. März 1939 bildete die Grundlage für die bisherige Parzellierung und die Anlage der älteren Straßen.

Die bebauten Grundstücke sind an das städtische Leitungsnetz angeschlossen.

. . . .

Mit dem Neubau der Brücke-Museums auf dem Hinterland des Grundstückes Käuzchensteig 8/12 war der Bau einer Zufahrtsstraße vom Fohlenweg bis zur Ostgrenze des Grundstückes erforderlich geworden. Durch diese Zufahrt - Bussardsteig - wurden auch einige südlich angrenzende Wohnbaugrundstücke erschlossen.

Gleichzeitig sollen die rechtsverbindlichen Voraussetzungen für einige verkehrstechnische Veränderungen im Bereich der vorhandenen Erschließungsanlagen des Käuzchensteiges, des Fohlenweges und der westlichen Fahrbahn der Clayallee, für die Umstellung von Art und Maß der baulichen Nutzung auf die Vorschriften der Baunutzungsverordnung mit einer zeitgemäßen Neuregelung sowie für die Umwandlung von Baulandflächen in Grünflächen mit der Zweckbestimmung - Parkanlage - und Flächen für Wald geschaffen werden. Der Geltungsbereich umfaßt daher auch die gesamten ehemals zur Parzellierung vorgesehenen Flächen zwischen Clayallee und Fohlenweg.

2. Berücksichtigung des Allgemeinwohls

Die mit dem Bebauungsplan angestrebte Sicherung von Wohnbauflächen und von Flächen für ein Museum bei gleichzeitiger Sicherung des Wohnumfeldes dient vorrangig dazu, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten. Durch die Festsetzung von Waldflächen und Grünflächen soll dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wird durch den Erhalt der städtebaulichen Struktur Rechnung getragen.

3. Berücksichtigung und Abwägung der einzelnen Belange

a) Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

Die in Aussicht genommenen Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet sowie für die Gemeinbedarfsfläche tragen insbesondere in ihrer behutsamen Reduzierung den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung.

Die durch ihre geringe Dichte geprägte offene Bauweise im Zusammenwirken mit den Festsetzungen von vorderen und hinteren Baugrenzen gewährleistet einen genügenden Gebäudeabstand. Ausreichende Freiflächen als Spiel- und Bewegungsflächen sind dadurch auf den Grundstücken vorhanden.

b) Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

Das Dahlemer Künstleratelier auf dem Grundstück Käuzchensteig 8/12 und das Brücke-Museum Bussardsteig 9 sollen in ihrem Bestand gesichert werden. Es ist daher vorgesehen,

hier Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Museum - festzusetzen. Die vorgelagerten bewaldeten Grundstücksflächen beiderseits des Bussardsteiges sind als unbebaubare Grundstücksflächen in die Gemeinbedarfsfläche einbezogen. Die Baugrenzen wurden dabei so gelegt, daß eine Erweiterungsmöglichkeit für das Brücke-Museum besteht.

Die dem Allgemeinwohl dienende Nutzung ist mit dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet durchaus vereinbar. Unzumutbare Störungen sind hier nicht zu erwarten.

c) Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wird hier nur mittelbar ordnend eingewirkt. Es werden keine speziellen Gestaltungsregelungen getroffen. Lediglich durch das Nutzungsmaß, die offene Bauweise, das Freihalten von hinteren Grundstücksteilen und mit der Festsetzung von Grünflächen wird die Siedlungsstruktur gesichert.

Bei Inanspruchnahme des bisher geltenden Nutzungsmaßes der Baustufe II/2 und auch durch die noch mögliche Ausschöpfung der Nutzungsreserven auf den Grundstücken am Fohlenweg und an der Pücklerstraße sind erhebliche städtebauliche Mißstände zu erwarten gewesen. Die vorhandene, überwiegend eingeschossige Bebauung der Baugrundstücke im Geltungsbereich dokumentiert eindeutig den Willen der Ersterbebauer, die mit großen Freiflächen ausgestatteten Grundstücke durch nur eine Familie nutzen zu lassen. Der dadurch geschaffene städtebauliche Zustand könnte durch Aufteilung in kleinere Flächen und Bebauung im Hinterland zunichte gemacht werden. Es gilt somit, den vorhandenen Zustand zu sichern. Durch Reduzierung der Geschoßflächenzahl von 0,4 auf 0,3 für die Grundstücke an der Pücklerstraße und am Fohlenweg und der Grundflächenzahl von 0,3 generell auf 0,2 wird ein geeignetes Regulativ geschaffen, den waldartigen Zustand des Blockinnenbereiches zu erhalten. Zudem rechtfertigt die Ausnahmesituation eines Baublockes, der sich zu einer Seite dem Wald öffnet, diese Nutzungsmaßreduzierung.

In den bisherigen Entwürfen für den Bebauungsplan war die Grundflächenzahl, der damaligen Bauauffassung entsprechend, auf 0,3 erhöht worden, um bevorzugt Flachdachbungalows zu ermöglichen und dabei die Geschoßflächenzahl annähernd ausnutzen zu können. Die damit mögliche weitgehende Überbauung von Freiflächen ist nach heutigem städtebaulichen Verständnis nicht mehr erwünscht. Daher wird hier eine auch landschaftspflegerisch motivierte Rückführung der Grundflächenzahl auf die in vergleichbaren Siedlungsbereichen üblichen 0,2 vorgenommen.

Zum Schutz des Wohngebietes, das wegen seiner ruhigen Lage innerhalb eines Wald- und zugleich Landschaftsschutzgebietes besondere Bedingungen aufweist, sind hier die in § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen ausgeschlossen, da sie insgesamt mit der Eigenart dieses Gebietes nicht vereinbar sind.

Durch straßenseitige Baugrenzen wird der hier typische - nach der Bauordnung geregelte - Vorgartenbereich von 5,0 m Tiefe ab der Straßenbegrenzungslinie gesichert. Mittels enggefaßter hinterer Baugrenzen, die der jeweiligen Grundstücksgröße angepaßt sind, sollen die hinteren Grundstücksflächen von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

Auf dem Grundstück Fohlenweg 22 befinden sich 4 Eichen, die durch Einzelsignatur - für die Erhaltung von Bäumen - gesichert werden sollen. Die auch aus Gründen des Naturschutzes erhaltenswerten Bäume bestimmen an dieser Stelle die landschaftliche Prägung der Gartenfläche. Die städtebaulich wirksame Besonderheit gegenüber den übrigen, mit Resten der üblichen Kiefernvegetation bestückten Gartenflächen rechtfertigt die Sicherung dieses Gartenensembles.

d) Grünflächen und Waldflächen

Der etwa 20 m breite, die Clayallee begleitende öffentliche Grünstreifen wird als Parkanlage festgesetzt, da hier besondere Pflegemaßnahmen erforderlich sind. Dieser Grünstreifen ist sowohl auf dem Wilmersdorfer Gelände nördlich der Pücklerstraße als auch südlich des Geltungsbereiches - lediglich unterbrochen durch das teilweise bis an die Clayallee reichende Waldgebiet des Grunewaldes - bis zur Argentinischen Allee zu finden und widerspricht nicht den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Er dient gleichzeitig zusammen mit der Waldfläche der Abschirmung des geräuschstarken fließenden Fahrzeugverkehrs der Clayallee gegenüber dem Wohngebiet.

Die dreieckige Fläche südlich des Grundstückes Fohlenweg 16 wäre nach Abzug von Vorgartenstreifen in städtebaulich befriedigender Form nicht zu bebauen. Deshalb, und um das Brücke-Museum und seine Eingangssituation großzügiger in das vorhandene Ortsbild einbinden zu können, wird diese Fläche in Ergänzung der Vorgartenregelung für das Museumsgrundstück als Parkanlage festgesetzt. Von einer Begründung der Grundstücksgrenze Fohlenweg 16 entlang der Führung des Bussardsteiges wird dabei abgesehen. Früher vorgebrachte Bedenken des Eigentümers konnten damit berücksichtigt werden.

Auch im Einmündungsbereich des Fohlenweges in die Pücklerstraße sind beiderseits des Fohlenweges Grünflächen vorhanden. Zum Erhalt des landschaftlichen Bezuges sollen diese als Parkanlage gesichert werden.

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich grenzen im Westen und Süden an den im Landschaftsschutzgebiet liegenden Grunewald. Mit Rücksicht auf die Geländeverhältnisse (Böschung) wird ein bereits durch einen Zaun abgetrennter 1,25 m breiter Streifen zwischen der Westgrenze des Grundstückes Käuzchensteig 8/12 und dem Gelände am Pücklerteich dem Waldgebiet zugeteilt.

. . . .

Ebenso soll ein ursprünglich als Bauland und Straßenverkehrsfläche vorgesehener, mit Waldvegetation bestandener Streifen zwischen der Parkanlage entlang der Clayallee und dem Fohlenweg mit Rücksicht auf den guten Baumbestand und die in der Örtlichkeit vorhandene Situation als Waldfläche festgesetzt werden.

Auch die Fläche westlich des Grundstückes Käuzchensteig 13 soll als Fläche für Wald festgesetzt werden. Die topographische Situation (abschüssiges Gelände) sowie die Lage im Eingangsbereich des Waldgebietes rechtfertigen für dieses, mit Waldflora bestandene Grundstück den Ausschluß von der Bebauung.

Aufgrund einer veränderten gesetzlichen Grundlage - das Landeswaldgesetz vom 30. Januar 1979 - und einer danach vorgenommenen erneuten Abwägung forstlicher Belange gegen die Belange des Wohnungsbaus wurde das bisher als Bauland festgesetzte Gelände zwischen Fohlenweg, Pücklerstraße, Clayallee und Käuzchensteig zugunsten des Waldes entschieden. Das Gelände stellt den verbliebenen Rest des Grunewaldjagens 3 mit schützenswertem Waldbestand dar. Da zudem eine höhere Bewertung der Belange des Umweltschutzes zu einem Prioritätenwandel in den Planungsgrundlagen geführt hat, ist es notwendig, die o.g. Flächen als Waldfläche festzusetzen. Auch die Festsetzung einer Teilfläche von ca. 6.000 m² des o.g. Geländes, die bisher als Ersatzstandort für kirchliche Zwecke in Dahlem (Messelpark) als Gemeinbedarfsfläche vorgehalten wurde, wird aus den obigen Gründen nicht weiter verfolgt.

e) Verkehrsflächen

Clayallee:

Die Verkehrsflächen der Clayallee werden nach ihrem jetzigen Ausbauzustand gegen die geplante Parkanlage durch Straßenbegrenzungslinien abgegrenzt.

Käuzchensteig:

Entsprechend seinem jetzigen Zustand werden für den Käuzchensteig Straßenbegrenzungslinien im Abstand von 9,5 m festgesetzt. Der westliche Wendeplatz wird bis an die Grenze des Grunewaldes ausgedehnt, um die Anlage von Grundstückszufahrten außerhalb des eigentlichen Wendebereiches zu ermöglichen.

Von der aus dem früheren Fluchtlinienplan-Entwurf von 1939 zu ersehenden Absicht, den Fahrzeugverkehr in die Clayallee einmünden zu lassen, wird abgesehen. Damit wird störender ortsfremder Verkehr verhindert. Den Anliegern des Käuzchensteiges ist die Ausfahrt auf die Clayallee über den Fohlenweg und die Pücklerstraße zuzumuten. Lediglich für den Fußgängerverkehr zur Clayallee ist vom Fohlenweg durch die Fläche für Wald und die etwa 20 m breite Parkanlage an der Clayallee ein 4 m breiter Fußweg vorgesehen. Eine bisher dort bestehende Stichstraße mit Wendehammer ist nicht mehr notwendig, da die Festsetzung von Baulandflächen auf der Waldfläche nicht mehr erfolgt und eine Erschließung hier entfallen kann.

Bussardsteig:

Es werden Straßenbegrenzungslinien in einem Abstand von 10 m festgesetzt. Die Straße mündet in einen Wendehammer vor dem Grundstück des Brücke-Museums, in dessen Bereich öffentliche Parkplätze angelegt worden sind. Ein Mehrbedarf an Parkplätzen kann zu gegebener Zeit unter Berücksichtigung des Baumbestandes und nachbarrechtlicher Erwägungen auf den nicht bebaubaren Flächen der Gemeinbedarfsfläche nördlich des Bussardsteiges nachgewiesen werden.

Fohlenweg und Pücklerstraße:

Die Straßenbegrenzungslinien für den Fohlenweg und die Pücklerstraße werden entsprechend ihrem jetzigen Zustand mit 12 m und 19 m Abstand festgesetzt. Für alle Straßenkreuzungen und -einmündungen werden aus Gründen der Verkehrssicherheit die Straßenbegrenzungslinien mit Eckabschrägungen versehen.

f) Sonstige Festsetzungen

Die Fläche A ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Pücklerstraße 52A zu belasten. Damit soll öffentlich-rechtlich die Erschließung des nicht an einer Straßenverkehrsfläche liegenden Grundstückes Pücklerstraße 52A gesichert werden.

Im Bereich der öffentlichen Grün- und Waldflächen sind für vorhandene Abwasserkanäle der Berliner Entwässerungswerke und für eine Leitung der GASAG mit Leitungsrechten zu belastende Schutzstreifen auf Antrag Unternehmensträger öffentlich-rechtlich zu sichern (Planergänzungsbestimmung Nr. 5).

Die bisher geplante öffentliche Wegeverbindung zwischen Bussardsteig und Käuzchensteig auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Museumsstandortes zwischen Bussardsteig und Käuzchensteig wäre zwar als Wegeabkürzung für Fußgänger günstig; bei einer objektiven Gewichtung der Belange muß aber das Schutzbedürfnis der Anwohner in diesem Fall den Ausschlag geben. Dem stimmt auch der Senator für kulturelle Angelegenheiten im Schreiben vom 15. August 1979 schließlich zu. Es wurde deshalb auf diese öffentliche Wegeverbindung verzichtet.

g) Grunderwerb, Bodenordnung

Sämtliche für die Erschließungsstraßen und für öffentliche Planungen benötigte Flächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

h) Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In der vorbereitenden Bauleitplanung, dem Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 (Amtsblatt 1988 S. 917),

sind die Baugrundstücke als Wohnbaufläche Typ 3 mit landschaftlicher Prägung, das Gelände um den Pücklerteich und das Gelände zwischen Fohlenweg und Clayallee als Wald sowie ein Standort für eine Gemeinbedarfsfläche - Kultur - dargestellt.

Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

i) Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (Amtsblatt 1961 S. 742) weist für den Geltungsbereich allgemeines Wohngebiet der Baustufe II/2, offene Bauweise aus. Das Gelände um den Pücklerteich ist als Waldgebiet ausgewiesen.

Förmlich festgestellte Fluchtlinien bestehen im Geltungsbereich nicht.

II. Verfahren

1. Der Senator für Bau- und Wohnungswesen hat der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Schreiben II B 112-6142/X-97 vom 25. März 1966 gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 21. Oktober 1960 zugestimmt.

2. Bezirksamtsbeschuß

Der Beschluß des Bezirksamtes Zehlendorf von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 23. Juni 1960 am 10. Mai 1966 gefaßt.

3. Hinweis auf "vorgezogene" Bürgerbeteiligung

Eine Beteiligung der Bürger nach § 2a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 war nach Artikel 3 § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I. S. 2221, 3617/GVBl. S. 1830, 1977 S. 116) nicht erforderlich.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 23. Juni 1960) ist gemäß des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (in der Fassung vom 21. Oktober 1969) durch den Senator für Bau- und Wohnungswesen am 8. Juni 1967 in der 49. Planungssitzung erfolgt.

Aufgrund der Änderung der Grundzüge der Planung war es notwendig, die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, nochmals zu beteiligen. Diese Beteiligung ist gemäß § 3 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 30. November 1981 durch den Senator für Bau- und Wohnungswesen am 5. Dezember 1984 in der 102. Planungssitzung erfolgt.

5. Öffentliche Bekanntmachung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 29. Januar 1979 bis 2. März 1979 ist im Amtsblatt für Berlin fristgerecht bekanntgemacht worden (§ 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 in Verbindung mit § 3 Abs. 4 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 23. Januar 1979).

Nochmalige öffentliche Bekanntmachung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 13. März 1989 bis 14. April 1989 ist am 3. März 1989 im Amtsblatt für Berlin fristgerecht bekanntgemacht worden (§ 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 4 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches).

6. Zustimmung der BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Zehlendorf von Berlin hat dem Bebauungsplan gemäß § 4 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches am zugestimmt.

III. Inhalt des Planes

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Baugrundstücke im Geltungsbereich soll allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden mit:

- a) einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschoßflächenzahl von 0,4 für die Grundstücke Käuzchensteig 4 und 3/13, Fohlenweg 22 und Bussardsteig 1, 3 und 3A-C;
- b) einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschoßflächenzahl von 0,3 für die Grundstücke Fohlenweg 2/16 und Pücklerstraße 36/52, 52A.

Für die Zahl der zulässigen Vollgeschosse soll 2 als Höchstgrenze für alle Grundstücke festgesetzt werden.

Mit Planergänzungsbestimmungen wird weiterhin festgesetzt:

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Flächenmäßige Festsetzung

Die Bebaubarkeit der Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches soll flächenmäßig und in offener Bauweise festgesetzt werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen straßenseitig sowie rückwärtig durch Baugrenzen begrenzt werden.

Mit Planergänzungsbestimmungen wird darüber hinaus festgesetzt:

Die Baugrundstücke in der Gemeinbedarfsfläche und im allgemeinen Wohngebiet sind zwischen den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar.

4. Grün- und Waldflächen

An der Westseite der Clayallee in einer Breite von 18 m, beiderseits des Fohlenweges entlang der Pücklerstraße und südlich des Grundstückes Fohlenweg 16 wird Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Parkanlage - festgesetzt.

Westlich und südlich der Grundstücke Käuzchensteig 7/13, westlich des Grundstückes Käuzchensteig 8/12 und Bussardsteig 9 und zwischen der Straße Fohlenweg und der Grünfläche entlang der Clayallee wird Fläche für Wald festgesetzt.

5. Flächen für den Gemeinbedarf

Das Grundstück Käuzchensteig 8/12, Bussardsteig 9 soll als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Museum - festgesetzt werden.

Das Maß der Nutzung beträgt Grundflächenzahl 0,2 und Geschosflächenzahl 0,3, offene Bauweise sowie 2 zulässige Vollgeschosse als Höchstgrenze.

6. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist vorhanden. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der Abschnitt des Käuzchensteiges östlich des Fohlenweges, der für die Erschließung von Baugrundstücken nicht mehr erforderlich ist, soll in reduzierter Breite von 4,0 m als Fußgängerbereich festgesetzt werden. Die übrige Teilfläche soll der Waldfläche zugeschlagen werden.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Fläche A ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstückes Pücklerstraße 52A zu belasten.

Die mit einem Leitungsrecht zugunsten zuständiger Unternehmensträger zu belastenden Flächen (in den Wald- und Grünflächen) dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

8. Vom Flächennutzungsplan wird nicht abgewichen.

Aus dem Flächennutzungsplan vom 8. April 1984, der am 16. Juni 1988 die Zustimmung des Abgeordnetenhauses erhielt (Amtsblatt 1988 S. 917), ist der Bebauungsplan entwickelbar (s. dazu auch Abschn. I, Pkt. 3h) der Begründung).

9. Nachrichtliche Übernahmen

Die Waldflächen im Westen und Süden des Geltungsbereiches sind Teil des im Landschaftsschutzgebietes liegenden Grunewaldes. Die Landschaftsschutzgrenzen werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Sie sollen jedoch vom Senator für Stadtentwicklung und Umweltschutz - Oberste Naturschutzbehörde - bei Neufassung der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen bis an die Grenzen der tatsächlich zu schützenden Flächen herangelegt werden.

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201) in Verbindung mit der Bau-nutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763/GVBl. S. 2083), zuletzt geändert durch Ver-ordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2665/GVBl. 1987 S. 497).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die Verkehrsflächen und Grünflächen sind hergestellt, daher sind keine Einnahmen aus Erschließungsbeiträgen zu den Erschließungsanlagen, unter anderem auch wegen der praktizierten Vergabe der Grundstücke als Ersatzland, zu erwarten.


Die mit der angestrebten Senkung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,2 und der Geschoßflächenzahl von 0,4 auf 0,3 evtl. eintretende Wertminderung der Grundstücke ist ent-schädigungsrechtlich unbeachtlich. Berechtigte Entschädi-gungsansprüche sind nicht erkennbar.

b) Personalwirtschaftliche Kosten: keine.

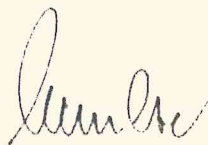
Aufgestellt:

Berlin 37, den 17. Januar 1989

Bezirksamt Zehlendorf von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen



Menzel
Leiter der Abt. Bau- u. Wohnungswesen



Schulte
Leiter des Stadtplanungsamtes