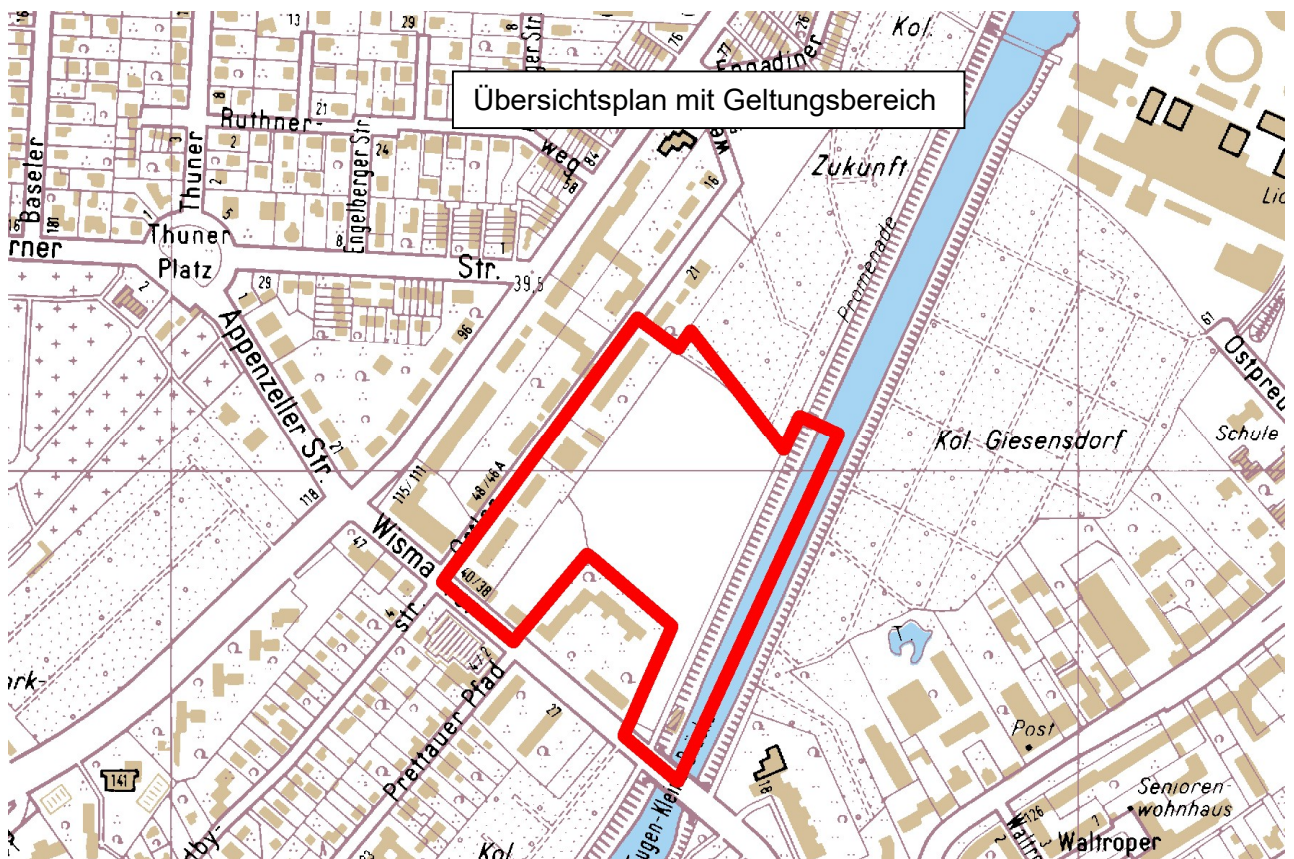


Begründung zum **Bebauungsplan XII – 300**

für die Grundstücke **Wismarer Straße 18 A, 20 und 36 / 40, Ortlerweg 29 A – H, 31 / 37, 37 A – D, 39 A – E und 41 / 49** sowie Teilflächen der Grundstücke **Engadiner Weg 13** und **Bremer Straße 4 F (Kolonie Zukunft)**, **Goerzallee 1 A – B** und **Wismarer Straße 20 A (Teltowkanal-promenade)** und des **Teltowkanals** im **Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde**



**INHALTSÜBERSICHT**

		<b>Seite</b>
<b>I</b>	<b><u>Planungsgegenstand</u></b>	<b>3</b>
1.	<b>Veranlassung des Planes</b>	<b>3</b>
2.	<b>Erforderlichkeit des Planes</b>	<b>3</b>
3.	<b>Plangebiet</b>	<b>4</b>
a)	<b>Lagebeschreibung, Bestand, Ausgangssituation</b>	<b>4</b>
b)	<b>Planerische Ausgangssituation</b>	<b>4</b>
	• <b>Flächennutzungsplan (FNP)</b>	<b>4</b>
	• <b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	<b>5</b>

	• Informelle Planungen	5
<b>II</b>	<b><u>Inhalt des Bebauungsplans</u></b>	<b>5</b>
1.	<b>Intention des Plans</b>	<b>5</b>
2.	<b>Begründung einzelner Festsetzungen, Abwägung</b>	<b>5</b>
a)	Ausweisung der Grundstücke Ortlerweg 29 A – H, 37 A – D, 39 A – E und Ortlerweg 47, 49 / Wismarer Straße 36 / 40 (ehemalige Hinterlandflächen) als „allgemeines Wohngebiet“ mit reduzierten Nutzungsmaßen, Eingriff in Natur und Landschaft	<b>5</b>
b)	Ausweisung der Flächen an der Wismarer Straße und am Ortlerweg als 'allgemeines Wohngebiet' und Anhebung / Anpassung der Nutzungsmaße entsprechend der angrenzenden Umgebung, Eingriff in Natur und Landschaft	<b>8</b>
c)	Erschließung der Hinterlandfläche durch Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf dem Grundstück Ortlerweg 31 / 37 sowie textliche Festsetzung Nr. 4	<b>9</b>
d)	Ausweisung eines privaten Spielplatzes innerhalb der Wohngebietsausweisung im Bereich der Uferpromenade / Wismarer Straße auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB –Flächen für Nebenanlagen–	<b>11</b>
e)	Sicherung der Kleingartennutzung	<b>13</b>
f)	Teltowkanal – Uferpromenade	<b>13</b>
g)	Textliche Festsetzung zu Geh-, Fahr- und Leitungsflächen	<b>14</b>
h)	Verkehrsflächen	<b>15</b>
i)	Teltowkanal	<b>15</b>
j)	Außerkräfttreten bisheriger Festsetzungen und baurechtlicher Regelungen durch textliche Festsetzung Nr. 8	<b>15</b>
<b>III</b>	<b><u>Auswirkungen des Bebauungsplans</u></b>	<b>16</b>
1.	<b>Auswirkungen auf die Umwelt</b>	<b>16</b>
2.	<b>Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung</b>	<b>16</b>
a)	<b>Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben</b>	<b>16</b>
b)	<b>Personalwirtschaftliche Auswirkungen</b>	<b>16</b>
<b>IV</b>	<b><u>Verfahren</u></b>	<b>16</b>
	• Senatsinformation	<b>16</b>
	• Einleitungsbeschluss Bezirksamt und Bekanntmachung Amtsblatt	<b>16</b>
	• Frühzeitige Bürgerbeteiligung	<b>17</b>
	• Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	<b>17</b>
	• Öffentliche Auslegung	<b>17</b>
	• Zustimmung der BVV zum B-Plan und zum Entwurf der Rechtsverordnung	<b>17</b>
	• Ergebnis der Rechtsprüfung	<b>17</b>
<b>V</b>	<b><u>Rechtsgrundlagen</u></b>	<b>18</b>
	<b>Anlagen</b>	<b>19</b>

**Begründung** gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches [BauGB]

zum **Bebauungsplan** [B-Plan] **XII – 300** vom 24. November 1997 mit den Deckblättern vom 24. November 1997 sowie 10. Januar 2006

**für die Grundstücke Wismarer Straße 18 A, 20 und 36 / 40, Ortlerweg 29 A – H, 31 / 37, 37 A – D, 39 A – E und 41 / 49 sowie Teilflächen der Grundstücke Engadiner Weg 13 und Bremer Straße 4 F (Kolonie Zukunft), Goerzallee 1 A – B und Wismarer Straße 20 A (Teltowkanalpromenade) und des Teltowkanals im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde**

## **I Planungsgegenstand**

### **1. Veranlassung des Planes**

Nach dem Wohnraumversorgungskonzept der Bundesregierung vom 29. Juni 1995 soll die Versorgung der nach Berlin umziehenden Parlamentarier und Bediensteten ohne Verdrängungsprozess auf dem Berliner Wohnungsmarkt erfolgen.

Zur Verwirklichung dieser Zielsetzung haben die Bundesregierung und das Land Berlin auf der Grundlage des Hauptstadtvertrages vom 25. August 1992 im Rahmen des hierzu eingerichteten „Gemeinsamen Ausschusses“ einvernehmlich u.a. die Nutzung der im Geltungsbereich liegenden Flächen als künftigen Wohnstandort für Bundesbedienstete vereinbart und dies durch entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan [FNP] 94 als Wohnbaufläche W 2 festgelegt.

Anhand eines vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau europaweit ausgeschriebenen Investorenauswahlverfahrens und eines nachfolgendem Investorenwettbewerbes wurden unter Einbeziehung der zuständigen Landes- und Bezirksverwaltungen die angestrebte Bebauung sowie der ausführende Investor ermittelt und festgelegt.

### **2. Erforderlichkeit des Planes**

Die z.Z. noch gültigen planungsrechtlichen Regelungen des Baunutzungsplanes [BNP] lassen die Verwirklichung der Baumaßnahme nicht zu, da dieser BNP den überwiegenden Anteil des Geltungsbereiches, das im Hinterland liegende Grundstück Ortlerweg 29 A – H, 31 / 37, 37 A – D, 39 A – E –ehemals Wismarer Straße 20 A–, als „Nichtbaugebiet“ ausweist.

Für die Gebietsausweisung „Nichtbaugebiet“ gelten –aufgrund der fehlenden Einbeziehung in den Festsetzungskatalog bei Einführung des Bundesbaugesetzes im Jahre 1960– die Planersatzvorschriften der §§ 34 oder 35 BauGB.

Die Beurteilung der baulichen Nutzung für Zwecke des Wohnungsbaues auf der Grundlage des § 34 BauGB, der Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile zulässt, ist aufgrund der Lage [Grünzug am Teltowkanal] und Größe [ca.3 ha] der genannten Fläche nicht gegeben. Gleichzeitig schließt der § 35 BauGB, der lediglich privilegierte Vorhaben im Außenbereich zulässt, eine entsprechende bauliche Nutzung im Grundsatz aus.

Insoweit besteht für das Plangebiet ein Planerfordernis zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, dem mit dem B-Plan XII – 300 Rechnung getragen wird.

Aufgrund der Dringlichkeit des angestrebten Wohnungsbaues für Parlamentarier und Bundesbedienstete, bedingt durch die Zeitvorgaben zur Herstellung der Funktionsfähigkeit des Deutschen Bundestages und der Bundesregierung im Sinne des Artikels 1 des Hauptstadtvertrages, sowie des fortgeschrittenen Verfahrensstandes des B-Plan-Verfahrens XII – 300 ist inzwischen die Bebauung der Hinterlandfläche auf der Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB genehmigt worden.

Ein Planerfordernis besteht weiterhin für den Bezirk aufgrund des angestrebten Erwerbes der im Eigentum des Investors befindlichen Teilflächen der Dauerkleingartenanlage „Zukunft“ sowie des Uferwanderweges.

### 3. Plangebiet

#### a) Lagebeschreibung, Bestand, Ausgangssituation

Großräumlich betrachtet liegt das Plangebiet in einem überwiegend durch Stadt villen, Einzelgebäude, Grünflächen und Kleingartenanlagen geprägten Stadtteil nahe der südwestlichen Stadtgrenze Berlins. Das Plangebiet ist Bestandteil des den Teltowkanal begleitenden Hauptgrünraumes, der sich vom Umland durch die Stadt Teltow bis weit in die Innenstadt Berlins erstreckt. Das unmittelbare städtebauliche Umfeld ist durch eine heterogene zwei- bis achtgeschossige Bebauung geprägt.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Dauerkleingartenanlage „Zukunft“,
- im Südosten durch den – planfestgestellten – Teltowkanal,
- im Südwesten durch die übergeordnete Hauptverkehrsstraße Wismarer Straße und die zwei bis acht-geschossige Wohnanlage Wismarer Straße 22 / 34 sowie
- im Nordwesten durch die zwei- bis dreigeschossige Bebauung des Ortlerweges.

Bei den im Plangebiet befindlichen Grundstücken handelt es sich – mit Ausnahme der im Landes-eigentum geführten Grundstücke Wismarer Straße 18 A und Ortlerweg 41 – um bundeseigene Lie-genschaften. Die in Rede stehende Wohnbebauung Ortlerweg / Wismarer Straße einschließlich Hinterland hat der Bund dem Investor vor Baubeginn übereignet.

Im Geltungsbereich befanden sich eines der größten in Berlin bekannten Gräberfelder der Vorrö-mischen Eisenzeit sowie Reste einer bronzezeitlichen Siedlung. Diese Bodendenkmale wurden zwischenzeitlich durch Untersuchungen und Rettungsmaßnahmen auf der Grundlage von vertragli-chen Vereinbarungen zwischen dem Landesdenkmalamt Berlin und dem Grundstückseigentümer/ Investor erfasst und sichergestellt.

Des Weiteren befand sich auf der Hinterlandfläche des Grundstücks Ortlerweg 29 A – H, 31 / 37, 37 A – D, 39 A – E und Wismarer Straße 36 in der Zeit zwischen 1942 - 1945 ein Außenlager („Baukommando“) des Konzentrationslagers Sachsenhausen (Oranienburg). Dieses Häftlingslager ist nach der „Zweiten Verordnung zur Änderung der Sechsten Verordnung zur Durchführung des Bundesentschädigungsgesetzes“ (Bundesgesetzblatt, Teil I, Nr. 64 vom 24. Sept. 1977, S. 1791) als Konzentrationslager (Hauptlager der Außenkommandos) anerkannt.

Zum Zeitpunkt der Einleitung des B-Plan-Verfahrens existierten im Geltungsbereich

- die **Wohnanlagen** zu beiden Seiten des Ortlerweges (vorwiegend Bundeswohnungen);
- ein dazugehöriger privater **Spielplatz** auf dem Grundstück Ortlerweg 47 [Ecke Wismarer Straße];
- die **brachliegende Hinterlandfläche** des Grundstückes Ortlerweg 29 A – H, 31 / 37, 37 A – D, 39 A – E, von der Senatsverwaltung für Wirtschaft in der Zeit von 1953 bis 1989 überwie-gend als Baustofflager für Zwecke der Senatsreserve genutzt;
- eine **kleingärtnerisch genutzte Teilfläche**, Bestandteil der an das Plangebiet angrenzen-den Dauerkleingartenanlage „Zukunft“;
- ein entlang des Teltowkanals verlaufender **öffentlicher Promenadenweg**;
- Teilflächen der übergeordneten **Hauptverkehrsstraße** „Wismarer Straße“ und der **Erschlie-ßungsstraße** „Ortlerweg“ sowie
- eine Teilfläche des **Teltowkanals** einschließlich des im Bereich der „Eugen–Kleine–Brücke“ befindlichen Gebäudes des Wasser- und Schifffahrtsamtes Berlin (ehemals Zollabfertigungs-stelle).

#### b) Planerische Ausgangssituation

- Die **vorbereitende Bauleitplanung**, der **FNP Berlin** in der Fassung der Neubekanntma-chung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595),

stellt die Fläche als Wohnbaufläche W 2 (GFZ bis 1,5) und Grünfläche (Grünzug in symbolischer Darstellung) dar.

- Die Grundlagen der **verbindlichen Bauleitplanung** bilden die Ausweisungen des **BNP** sowie des **B-Planes XII – 206**.  
Der **BNP** in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist für den Geltungsbereich einen 50 m tiefen Streifen an der südwestlichen Baufluchtlinie der Wismarer Straße und des Ortlerweges als „allgemeines Wohngebiet“ der Baustufe II / 3 (GFZ bis 0,6) sowie die Restfläche als „Nichtbaugebiet“ aus.  
Für das im Geltungsbereich liegende Grundstück Ortlerweg 31 / 37 enthält der am 04. April 1974 festgesetzte **B-Plan XII – 206** als planungsrechtliche Ausweisungen 'allgemeines Wohngebiet' mit den Nutzungsmaßen GRZ = 0,3, GFZ= 1,0, 4 Geschossen sowie geschlossene Bauweise.
- **Informelle Planungen**  
In den z.Z. vorliegenden und beschlossenen **Stadtentwicklungsplänen (StEP)** werden für den Planbereich keine Aussagen getroffen.

**Der B-Plan ist aus dem gültigen FNP Berlin entwickelbar, denn er entspricht den darin dargestellten Grundzügen der Planung.**

## **II Inhalt des Bebauungsplans**

### **1. Intention des Plans**

Wesentliche Aufgabe und Inhalt des B-Planes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung des Ergebnisses des von der Bundesregierung ausgeschriebenen Investorenauswahlverfahrens zur Sicherung des Wohnraumbedarfs für den Umzug der Parlamentarier und Bundesbediensteten von Bonn in die Hauptstadt Berlin am Standort Wismarer Straße.

### **2. Begründung einzelner Festsetzungen, Abwägung**

Der B-Plan enthält hierzu nachfolgende Ausweisungen und textliche Festsetzungen:

#### **a) Ausweisung der Grundstücke Ortlerweg 29 A – H, 37 A – D, 39 A – E und Ortlerweg 47, 49 / Wismarer Straße 36 / 40 als „allgemeines Wohngebiet“ mit reduzierten Nutzungsmaßen, Eingriff in Natur und Landschaft**

Wesentlicher Bestandteil und Inhalt des B-Planes XII – 300 ist die planungsrechtliche Qualifizierung der z. Z. nach § 35 BauGB im Außenbereich liegenden Flächen der o.g. Grundstücke als Fläche für den Wohnungsbau.

Auf der Grundlage der Darstellungen des geltenden FNP Berlin und den dort zugrunde liegenden und vom Senat beschlossenen Entwicklungsgrundsätzen sowie gemäß dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB werden die Hinterlandflächen als „allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 festgesetzt mit nachfolgenden Nutzungsmaßen

[Anzahl der Vollgeschosse]	<b>IV / 0,3</b>	[Grundflächenzahl {GRZ}]
[Geschossflächenzahl {GFZ}]	<b>0,6 / 0</b>	[offene Bauweise]

Aufgrund der Nähe der Fläche zum Hauptgrünraum des Teltowkanals ist eine erhebliche Reduzierung der im FNP Berlin vorgesehenen Geschossflächenzahl von GFZ 1,5 auf ein Höchstmaß von 0,6 vorgenommen worden. Darüber hinaus wird die überbaubare Fläche entsprechend dem Ergebnis des Wettbewerbes in Form eines Baufensters durch Baugrenzen –auf weniger sensible Bereiche– zusätzlich beschränkt.

Mit der Änderung des bestehenden Planungsrechtes und der erstmaligen Schaffung von Baurechten in diesem Bereich werden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1 a BauGB vorgenommen. Zur Bewertung dieser Eingriffe und der damit verbundenen Auswirkungen sind nachfolgende Punkte bzw. Aspekte im Rahmen der Abwägung eingestellt worden:

Grundlage der Bewertungen bildet das vom Naturschutz- und Grünflächenamt des ehemaligen Bezirksamtes Steglitz im Jahre 1996 in Auftrag gegebenen Gutachten „Landschaftsplanerische Beurteilung der Auswirkungen auf den Naturhaushalt hinsichtlich Baumbestand und Vegetationsstrukturen durch Überbauung und Versiegelung sowie Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XII – 300 ‚Wismarer Straße‘ in Berlin Steglitz“ [Gutachten Hemeier]. Zusätzlich wurden Aussagen des von Sen Stadt [BWV] beauftragten Gutachtens „Wohnungsbaupotentiale Wismarer Straße“ des Büros Eichstädt / AG Ökologie & Landschaftsentwicklung aus dem Jahre 1990 für ergänzende Einschätzungen herangezogen.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Landschaftsraumes Bäkeniederung, der bis auf einen ehemaligen Nebenarm der Bäke auf dem Grundstück Wismarer Straße 36, durch die Bauarbeiten zum Teltowkanal und damit verbundenen Aufschüttungen vollständig anthropogen verändert worden ist. Bedingt dadurch liegt der Grundwasserspiegel derzeit ca. 4 – 5 m unterhalb der Geländeoberfläche.

Das Gebiet wird entsprechend dem Umweltatlas in seiner klimaökologischen Funktion als nicht belastet eingestuft. Zusammen mit den Kleingartenflächen der näheren Umgebung hatte die große Freifläche des Grundstückes Ortlerweg 29 A – H, 31 / 37, 37 A – D, 39 A – E an der Entstehung von Kaltluft beigetragen, die über den Teltowkanal als Hauptwindleiter in die Innenstadt transportiert wird. Insoweit haben diese Flächen für die klimatische Entlastung der innerstädtischen Bereiche eine große Bedeutung.

Auf den für eine Bebauung vorgesehenen Flächen wurden in den Gutachten nachfolgende Vegetationsstrukturen ermittelt bzw. vorgefunden:

- ☛ eine **krautige Ruderalvegetation mit teilweise sporadischem Gehölzaufwuchs** wurde auf dem größten Teil der Hinterlandflächen festgestellt. Neben Arten des Halbtrocken- und Trockenrasens kommen auf den trockenen und mageren Schotter- und Schlackeflächen bereits einige Arten der ausdauernden Ruderalen vor.
- ☛ **ruderaler Gehölzaufwuchs** existiert in Übergangsbereichen zur Wohnbebauung am Ortlerweg, zum ruderalen Robinien-Stadtwald sowie zur Uferpromenade. Nach Aufgabe der Nutzung als Senatsvorratsfläche haben sich im Rahmen der natürlichen Entwicklung junge und teilweise dichte Gehölzbestände aus Robinien, Eschen-Ahorn, Pappeln, Birken und vereinzelt Strauchweiden sowie Stiel-Eichen entwickelt, die ein Vorwaldstadium zu den ruderalen Stadtwäldern darstellen.
- ☛ ein ca. 1 ha großer **ruderaler Robinien-Stadtwald** hat sich im westlichen Bereich der Baufläche, angrenzend an die Wohnbebauung am Ortlerweg 41 und 43 / 45 entwickelt. Neben der bestandsbildenden Robinie ist vor allem der Eschen-Ahorn vorhanden. Anhand der in der Krautschicht vorgefundenen nachwachsenden Pflanzen deutet sich eine natürliche Entwicklung zu einem ahornreichen Laubmischwald an. Ein derartiges Biotop unterliegt nicht dem § 30 a Naturschutzgesetz Berlin, wird aber im Gutachten Hemeier als besonders schutzwürdig eingestuft.
- ☛ ein reliktsches **Auengehölz** aus einem weitgehend verschont gebliebenen ca. 80-jährigem Silberweiden-Bestand besteht auf dem Grundstück Wismarer Straße 36 in einem Bereich der ehemaligen Bäke-Nebenrinne. Weiterhin wurden im Randbereich und auf den Böschungen verstärkt Robinien festgestellt. Die Strauchschicht enthielt typische Baumarten feuchter Standorte (Berg-Ulme, Gemeine Esche, Stiel-Eiche). Das Auengehölz wächst auf vererdeten Torfen, die sich nach dem Bau des Teltowkanals und der damit verbundenen Grundwasserabsenkung durch eine erhöhte Sauerstoffzufuhr und dadurch bedingten Zersetzung der Torfe gebildet haben. Der Bereich des Auengehölz erfüllt die Mindestanforderungen nach § 30 a Naturschutzgesetz Berlin und ist nach der Bewertung des Gutachtens Hemeier insoweit als Biotop zu erhalten.

- ☞ **Baumreihen** befinden sich auf dem Grundstück Ortlerweg 29 A – H, 31 / 37, 37 A – D, 39 A – E und im Bereich der Uferpromenade.  
Eine fast vollständige Säulen-Pappelreihe trennt das Grundstück Ortlerweg 29 A – H, 31 / 37, 37 A – D, 39 A – E in zwei annähernd gleichgroße Teilflächen. Die Bäume haben einen überwiegend guten Zustand und weisen einen Stammumfang zwischen 60 cm und 100 cm auf.  
Entlang der Teltowkanal – Uferpromenade existiert eine Baumreihe mit Weichsel-Kirschen. Die Bäume sind zum Teil überaltert und in einem mäßigen Zustand. Die Baumreihe wird durch eingestreute Einzelbäume aus Eschen, Hainbuchen oder Silber-Pappeln ergänzt.

Der vorliegende B-Plan dient der städtebaulichen Neuordnung und planungsrechtlichen Sicherung von Wohnbauflächen für Parlamentarier bzw. Bundesbedienstete und deren Familien im Bereich Wismarer Straße und beruht auf politischen und demokratischen Entscheidungen des Bundestages und Bundesrates sowie Entscheidungen zwischen Bund und Land Berlin auf der Grundlage des Hauptstadtvertrages [§ 247 Abs. 1 Satz 1 BauGB]. Diesem Belang ist im Rahmen der Abwägung ein besonderes Gewicht beigemessen worden.

Die Entscheidungsprozesse haben bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum FNP 94 zu Änderungen der FNP-Darstellungen von Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten in Wohnbaufläche W 2 (GFZ bis 1,5) sowie Darstellung einer Grünverbindung in symbolischer Breite geführt und damit die Voraussetzung für die erstmalige Bebauung dieses Bereiches geschaffen. Der damit mögliche Eingriff in Natur und Landschaft wurde in den von Sen Stadt im Zusammenhang mit ihrer Änderung vorgenommenen Bewertungen als gering erachtet.

Der derzeit geltende FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (Abl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (Abl. S. 1595) enthält die selben Darstellungen. Aufgrund des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB sowie den vom Abgeordnetenhaus von Berlin beschlossenen Entwicklungsgrundsätzen zum FNP Berlin ist eine Bebauung insoweit nicht zu vermeiden.

In der zurückliegenden Zeit war die Fläche des Grundstückes Ortlerweg 29 A – H, 31 / 37, 37 A – D, 39 A – E bereits unterschiedlicher Planungen sowie Nutzungen unterworfen, ohne dies in das Planungsrecht einfließen zu lassen. Ungeachtet der noch geltenden förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien vom 05. November 1892 bzw. 11. November 1915 existierten in diesem Bereich

- ☞ ein Außenlager des Konzentrationslagers Sachsenhausen in der Zeit von 1942 bis 1945;
- ☞ ein Barackenlager des Jugendhofes in der Zeit von 1945 bis 1953 sowie danach
- ☞ eine Senatsreservelagerstätte für Baustoffe (Hohlblocksteine und Betonzuschlagsstoffe) in der Zeit von 1953 bis 1985 / 89.

Insoweit konnte sich die zu bewertende Vegetation erst nach Aufgabe der Nutzung als Senatsreservelager in der vorgefundenen Form entwickeln.

Der Bezirk hat bereits vor Einleitung des B-Plan-Verfahrens aus städtebaulichen Gründen –unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung der näheren Umgebung sowie der Nähe zum Teltowkanal– das im FNP 94 für diese Fläche vorgesehene Nutzungsmaß GFZ von 1,5 auf 0,6 reduziert und dies zur Grundlage des zu diesem Zeitpunkt noch ausstehenden Investorenwettbewerbes gemacht. Mit dieser Ausweisung wurde die vorgesehene intensivere Nutzung der gesamten im Hinterland liegenden Fläche bereits vorab erheblich gemindert und damit auch vermieden.

Die Beteiligung der Bürger (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) an dem B-Plan-Verfahren XII – 300 erfolgte danach auf der Grundlage des vom Bezirksamt mit Einleitungsbeschluss Nr. 27 / 96 vom 25. März 1996 zugestimmten B-Plan-Entwurfes, der noch die gesamte Fläche der Grundstücke Ortlerweg 29 A – H, 31 / 37, 37 A – D, 39 A – E sowie Ortlerweg 47, 49 / Wismarer Straße 36 / 40 ohne weitergehende Einschränkungen als bebaubare Fläche vorsah.

Im Verlauf dieser Verfahrensschritte wurde der Bezirk um eine tiefer gehende Bewertung des durch den B-Plan möglichen Eingriffs in Natur und Landschaft gebeten und vom NGA hierzu das Gutachten Hemeier in das B-Plan-Verfahren eingebracht.

Nach eingehender Prüfung und Diskussion des Gutachtens Hemeier hat sich der Bezirk für den Erhalt der wertvollsten Flächen dieses Gebietes

- dem Auengehölz und
- dem ruderalen Robinien-Stadtwald

entschieden und damit den Eingriff auf das unbedingt notwendige Maß reduziert sowie dem Vermeidungsgebot des Naturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die Ausweisungen des B-Planes wurden durch Einschränkungen der überbaubaren Fläche und Anordnung in weniger sensible Bereiche entsprechend geändert.

Zusätzlich wurde die Bindung für Bepflanzung und Erhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB auf den gesamten Bereich des Robinienwäldchens erweitert, um den Erhalt dieser Biotopfläche langfristig sicherzustellen.

Mit der Reduzierung des bebaubaren Bereiches ist auch der Erhalt der im Bereich der Tel-towkanal – Uferpromenade vorhandenen Vegetation sichergestellt.

Darüber hinaus wird mit der Erschließung der im Hinterland liegenden Baufläche durch eine kurze Anbindung an den Ortlerweg unter Nutzung bestehender Wegeflächen zurückhaltend mit Grund und Boden umgegangen und weitere Versiegelung vermieden.

Mit den beschriebenen und in den B-Plan eingearbeiteten Maßnahmen werden die wesentlichen und wertvollen Biotopflächen des Gebietes planungsrechtlich gesichert und damit langfristig erhalten sowie weiterentwickelt. Angesichts der zwischenzeitlichen Nutzungen des Gebietes sowie im Hinblick auf den vom Bezirk vertretenen Grundsatz der planerischen Zurückhaltung hält der Bezirk diese Maßnahmen bezüglich des Eingriffes in Natur und Landschaft sowie die im B-Plan hierzu enthaltenen Festsetzungen für angemessen und ausreichend. Im Rahmen des Investorenwettbewerbes bzw. bei der Konkretisierung des städtebaulichen Konzeptes wurden zwischen Investor, Architekten und dem Bezirk weitergehende, den Eingriff in Natur und Landschaft vermeidende bzw. mindernde Maßnahmen einvernehmlich beschlossen.

Insoweit enthalten die Bauvorlagen des Baugenehmigungsverfahrens nachfolgende zusätzliche Maßnahmen:

- die Einbeziehung der Säulen-Pappelreihe in die Erschließung der Hinterlandfläche und damit den Erhalt dieser Baumreihe;
- den 50 – 60 cm starken Aufbau einer Erdatdeckung der von den Tiefgaragen unterbauten Bereichen, die eine zusätzliche Begrünung entsprechend einer intensiven Dachbegrünung zulässt;
- die landschaftliche und gärtnerische Gestaltung der Freiflächen sowie
- die oberflächige Versickerung der in den Freiflächen anfallenden Niederschlagswässer; hierzu verfügen alle befestigten Flächen über ein Quergefälle, die das Wasser in die angrenzenden Grünflächen ableitet.

Mit den genannten, so genehmigten und ausgeführten Maßnahmen werden die mit der Bebauung einhergehende Versiegelung der Hinterlandfläche und damit verbundener Folgewirkungen weiter gemindert und der Gefährdung oder Absenkung des Grundwassers entgegenwirkt. Somit brauchten diese Maßnahmen nicht mehr im B-Plan festgesetzt zu werden.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist insgesamt ausgeglichen, weil keine erkennbaren erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.

**b) Ausweisung der Flächen an der Wismarer Straße und am Ortlerweg als 'allgemeines Wohngebiet' und Anhebung / Anpassung der Nutzungsmaße entsprechend der angrenzenden Umgebung, Eingriff in Natur und Landschaft.**

Die an die Verkehrsflächen der Wismarer Straße sowie des Ortlerweges angrenzenden Grundstücksflächen werden bereits im BNP durch die Ausweisung „allgemeines Wohngebiet“ und das Maß der Nutzung Baustufe II / 3 als Wohnbauflächen qualifiziert. Die Fläche dieser planungsrechtlichen Festsetzung erstreckt sich bis zu einer Tiefe von 50 m ab straßenseitiger, festgestellter bzw. förmlich festgestellter Straßenfluchtlinie. Im Bereich Wismarer Straße existiert die förmlich festgestellte Baufluchtlinie vom 11. November 1915.

Für diese Grundstücke werden die z.Z. geltenden Nutzungsmaße in Entsprechung der Ausweisungen des am 04. April 1974 festgesetzten B-Planes XII – 206 für die angrenzenden Bereiche auf

[Anzahl der Vollgeschosse]	<b>IV / 0,3</b>	[Grundflächenzahl {GRZ}]
[Geschossflächenzahl {GFZ}]	<b>1,0 / 0</b>	[offene Bauweise]

gehoben, um –neben der Angleichung der baulichen Dichte– die Schaffung zusätzlichen Wohnraums an diesem Wohnbaustandort des Bundes durch kosten- und flächensparendes Bauen zu ermöglichen.

Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke werden durch von Baugrenzen umschlossene Flächen, sogenannte „Baufenster“, eingeschränkt.

Das auf dem landeseigenen Grundstück Ortlerweg 41 bestehende Wohnheim wird durch die Festsetzung der Grundfläche der baulichen Anlage und der Zahl der Vollgeschosse, einer sogenannten „Baukörperausweisung“ anhand Baugrenzenumfahrung gemäß § 16 Abs. 2 Baunutzungsverordnung [BauNVO], entsprechend dem tatsächlichen Nutzungsmaß —GRZ 0,28 und GFZ 0,67— planungsrechtlich abschließend bestimmt.

Gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht enthalten die vorgenommenen Änderungen Anhebungen der Zahl der Vollgeschosse um 2 Geschosse sowie des GFZ-Nutzungsmaßes um 0,4. Der GRZ-Wert von 0,3 wurde beibehalten und damit eine weitere Versiegelung der Grundstücksfläche ausgeschlossen.

In dem Gutachten Hemeier wurden in diesem Bereich nachfolgende Vegetationsstrukturen als Bestand ermittelt:

- Zieranlagen (Zierrasen, Ziergehölze, Einzelbäume) [Ortlerweg 43 / 49 / Wismarer Straße 38, 40];
- ruderaler Robinien-Stadtwald [Wismarer Straße 36];
- Auengehölz (Silberweiden, Eschen-Ahorn) [Wismarer Straße 36];
- krautige Ruderalvegetation sowie ruderaler Gehölzaufwuchs / Gebüsch [Wismarer Straße 36] sowie
- offener Boden [Wismarer Straße 36].

Von den genannten Vegetationsstrukturen werden der ruderale Robinien-Stadtwald sowie das Auengehölz als schützenswert eingestuft. Zur Minimierung des vom B-Plan ermöglichten Eingriffes in Natur und Landschaft werden die bezeichneten Flächen im B-Plan durch Ausweisung als Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung, ergänzt durch die textliche Festsetzung Nr. 5, von einer weiteren Bebauung ausgeschlossen. Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen sind in diesem Bereich aufgrund des bereits bestehenden Planungsrechtes gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht vorgesehen.

c) **Erschließung der Hinterlandfläche durch Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf dem Grundstück Ortlerweg 31 / 37 sowie textliche Festsetzung Nr. 4.**

Die Erschließung der im Hinterland liegenden Baufläche ist durch den direkten Anschluss des Grundstückes an eine öffentliche Verkehrsfläche –der übergeordneten Hauptverkehrsstraße Wismarer Straße– gemäß den Kriterien der Bauordnung Berlin (BauO Bln) bereits gegeben. Lage und Zuschnitt des Grundstückes bieten jedoch von der Wismarer Straße eine, vor allem im Sinne der Vermeidung von Versiegelung, ungünstige Erschließung.

Entsprechend den bestehenden gesetzlichen Vorschriften des BauGB, nach denen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist und Erschließungsanlagen kostengünstig hergestellt werden sollen (§ 1 a Abs. 2 sowie § 123 Abs. 2 BauGB), hat der Bezirk unter Zugrundelegung einer zentralen Erschließung der Hinterlandfläche unter Einbeziehung der dort vorhandenen Säulen-Pappelreihe, eine kurze, flächensparende und damit kostengünstige Anbindung über das Grundstück Ortlerweg 31 / 37 entwickelt.

Die Sicherung dieser Erschließung erfolgt

- im B-Plan durch die zeichnerische Darstellung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf dem Grundstück Ortlerweg 31 / 37 und deren Konkretisierung anhand der textlichen Festsetzung Nr. 4 mit nachfolgendem Wortlaut:

*„Die nicht überbaubare Grundstücksfläche C ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Ortlerweg 29 A – H, 37 A – D, 39 A – E und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.“*

sowie

- durch einen ergänzenden Eintrag in das Baulastenverzeichnis.

Anwohner des Ortlerweges, insbesondere aus der direkten Umgebung der Zufahrtsfläche, äußerten Bedenken bezüglich der Erschließung der Hinterlandfläche des Grundstückes Ortlerweg 29 A – H, 37 A – D, 39 A – E über den Ortlerweg.

Als wesentliche Gründe wurden genannt:

- die bereits bestehende Verkehrsbelastung im Ortlerweg und damit verbundene Folgewirkungen, wie z.B. die Lärmbelastung und die Gefährdung der dort lebenden und spielenden Kinder durch den Pkw-Verkehr, und deren künftige Zunahme durch den Wohnungsbau für Parlamentarier und Bundesbedienstete;
- der zu schmale Straßenquerschnitt des Ortlerweges sowie
- die Minderung der Wohnqualität der Neubausiedlung aufgrund der begrenzten Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten im Ortlerweg.

Darüber hinaus wurde von den Einwendern

- auf alternative Erschließungsmöglichkeiten in den Bereichen der Grundstücke Ortlerweg 29 und 31, Ortlerweg 41 und 43 sowie Wismarer Straße 18 A, 20 und 20 A hingewiesen;
- die Trennung der Ein- und Ausfahrten zur Reduzierung der Belastungen für die Anwohner angeregt sowie
- als Lösung die Erschließung der Hinterlandfläche über die Wismarer Straße vorgeschlagen und hierzu ergänzend empfohlen, die voraussichtlich in diesem Bereich errichtete Baustellenzufahrt als künftige Zufahrt zu nutzen.

Der Ortlerweg ist nach Auskunft des Fb Tiefbau als Wohnstraße eingestuft und entspricht mit einem Straßenquerschnitt von 11 m -6 m Fahrbahnbreite und 2 H 2,5 m Fußgängerbereich dem für diesen Straßentyp üblichen Standardmaß von 10 m.

Die Straße ist auch unter Berücksichtigung der Neubaumaßnahmen ausreichend dimensioniert. Insoweit ist objektiv auch keine über das vertretbare Maß hinausgehende Beeinträchtigung der Wohnqualität für die Neubausiedlung erkennbar.

Nach ständiger Rechtsprechung müssen die von Kraftfahrzeugen ausgehenden Immissionen grundsätzlich hingenommen werden. Da weiterhin der Ortlerweg nicht überdimensioniert ist und insoweit nur eine begrenzte Verkehrsentwicklung zugelassen wird, ist unter diesen Voraussetzungen eine unzumutbare Belastung nicht zu erkennen.

Eine Verlagerung der Erschließung in den von den Einwendern genannten Bereich des Grundstückes Ortlerweg 41 / 43 wird aufgrund des angrenzenden, im Hinterland liegenden und als schützenswert eingestuften Robinienwäldchens aus ökologischen Gründen nicht befürwortet. Abgelehnt wird ebenfalls die Verlagerung in den Bereich der Wismarer Straße / Uferwanderweg aufgrund

- der Zunahme der Fläche des Zufahrtsweges gegenüber der vorgesehenen Erschließung und damit verbundenen zusätzlichen finanziellen Kosten und Eingriffe in Natur und Landschaft;
- der Beeinträchtigung der Erholungsfunktion in der angrenzenden öffentlichen Parkanlage;
- der Vermeidung bzw. des Ausschlusses zusätzlicher Belastungen für die Bewohner der Wohnungseigentümergeinschaft Wismarer Straße 22 – 34 aufgrund bereits bestehender Belastungen durch deren Lage an der überörtlichen Hauptverkehrsstraße ‚Wismarer Straße‘ sowie
- der Bedenken bezüglich einer direkten Zu- und Ausfahrt über die überörtliche Hauptverkehrsstraße ‚Wismarer Straße‘ im Hinblick auf die bestehenden Verkehrsbelastungen.

Das von den Einwendern für ihre Standortentscheidung zusätzlich angeführte Argument der Übernahme und Nutzung der evtl. in diesem Bereich entstehenden Baustellenzufahrt als künftige Erschließungsstraße wird nicht geteilt, da die technischen Anforderungen und Ausführungen an die jeweilige Erschließungsart unterschiedlich sind und insoweit ein erkennbarer Vorteil bzw. eine zwingende Notwendigkeit zur Nutzung hieraus nicht abgeleitet werden kann.

Zu den Anregungen der Einwender, die Erschließung in den Bereich Ortlerweg 29 / 31 zu verlagern bzw. eine Trennung der Zu- und Ausfahrt zur Reduzierung der Belastungen vorzunehmen, ist festzustellen, dass entgegen der anfänglichen Planungsabsicht, die Erschließung der Hinterlandfläche allein über die im B-Plan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesenen Flächen vorzunehmen, in dem parallel zum Bebauungsplanverfahren verlaufenden Investorenwettbewerb bzw. im Rahmen der Konkretisierung des städtebaulichen Konzeptes zwischenzeitlich eine zusätzliche Erschließung der Hinterlandfläche im genannten Bereich vorgesehen worden ist.

Das neue Erschließungskonzept hat der Investor bereits durch zivilrechtliche Vereinbarungen mit dem Eigentümer der zu belastenden Flächen –dem Bund (Oberfinanzdirektion)– sowie durch Eintragungen von Baulasten auf der Grundlage der Bauordnung für Berlin sichergestellt. Der Bund hat mit der schriftlichen Verpflichtungserklärung vom 11. Februar 1999 gegenüber dem Fb Bauaufsicht den Eintragungen der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in das Baulastenverzeichnis zugestimmt und damit die materiellen Voraussetzungen für eine gesicherte Erschließung gemäß § 30 BauGB verwirklicht.

Mit der Errichtung der weiteren zweiten Erschließung wird den Anregungen der Einwender entsprochen und es werden zugleich Möglichkeiten geschaffen eventuell örtlich auftretende Belastungen durch ergänzende verkehrslenkende Maßnahmen des Zu- und Abfahrtsverkehrs zu mindern.

Von der nachträglichen Eintragung der zusätzlichen Erschließung im Bereich Ortlerweg 29 und 31 in den B-Plan wurde abgesehen, da die im B-Plan enthaltene Ausweisung ‚allgemeines Wohngebiet‘ nicht verhindert, dass diese Fläche als Zufahrtsweg genutzt werden kann und darüber hinaus öffentlich-rechtlich für diese Fläche bereits eine entsprechende Baulasteintragung besteht und damit auch öffentlich-rechtlich die Zufahrt hinreichend gesichert ist. Die vorhandene Baulasteintragung steht hierbei nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen des B-Plans.

**d) Ausweisung eines privaten Spielplatzes innerhalb der Wohngebietsausweisung im Bereich der Uferpromenade / Wismarer Straße auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB –Flächen für Nebenanlagen–.**

Die Ausweisung erfolgt auf Anregungen der Träger öffentlicher Belange (TöB) zur Sicherung von Spiel- und Bolzflächen für die Bedarfsdeckung der geplanten Wohnbebauung. Die Lage orientiert sich an den Ergebnissen des Investorenwettbewerbes.

Anwohner der südwestlich gelegenen Eigentümerwohnanlage Wismarer Straße 22 - 34 kritisierten die Ausweisung der privaten Spielfläche innerhalb der Wohngebietsausweisung im Bereich der Wismarer Straße zwischen der Uferpromenade und der angrenzenden Wohnanlage.

Als wesentliche Gründe wurden vorgetragen:

- die bereits vorhandenen Belastungen durch die überörtliche Hauptverkehrsstraße „Wismarer Straße“ und den innerhalb der Wohnanlage bereits bestehenden Spielplatz;
- die vorhandene Anordnung der Gebäude der Wohnanlage in Form eines Trichters und damit verbundene Befürchtung der Verstärkung der Lärmbelastungen;
- die Nähe der Spielfläche zu bestehenden Pkw-Stellplätzen und der damit verbundenen Gefahr von Beschädigungen;
- das Fehlen eines ausreichenden Abstandes zwischen Spielfläche und Wohngebäude sowie
- der entfernten Lage der Spielfläche zum vorgesehenen Nutzerkreis, den Kindern der Neubausiedlung.

Von den Einwendern wurde als Lösung vorgeschlagen, den Standort der Spielfläche in Richtung der Neubausiedlung zu verlagern und Einschränkungen der Nutzungszeiten vorzusehen.

Die Standortausweisung der privaten Spielfläche auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB –Flächen für Nebenanlagen– erfolgte

- als Ersatz für die Aufgabe des auf dem Grundstück Ortlerweg 47 vorhandenen privaten, im Baugenehmigungsverfahren durchgesetzten Spielplatzes zugunsten des Wohnungsbaues als Angebot für einen Ersatzstandort;
- zum Nachweis für die nach § 8 Abs. 3 Bauordnung Berlin geforderten Spielflächen für ältere Kinder bei Errichtung von Wohnanlagen mit mehr als 75 Wohneinheiten;
- in Übereinstimmung mit dem Ergebnis des Investorenauswahlverfahrens sowie
- zur Beschränkung des Eingriffes in besonders zu schützende Ruderalstrukturen.

Grundsätzlich ist die Ausweisung im Bereich allgemeiner Wohngebiete nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässig, da sie dem Nutzungszweck des Baugebietes dient und seiner Eigenart nicht widerspricht.

Insoweit sind auch die Geräuscentwicklungen, die von einem Kinderspielplatz ausgehen können, als zumutbare Geräuscheinwirkungen zu bewerten, die grundsätzlich hingenommen werden müssen. Die von den Einwendern beschriebenen Belästigungen hinsichtlich der Nutzung der Spielfläche müssen im Übrigen nicht zwangsläufig entstehen und sind vermeidbar angesichts der in den Ausführungsvorschriften zu § 8 Abs. 3 BauO Bln enthaltenen vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten sowie durch das Festlegen von Nutzungs- bzw. Ruhezeiten.

Darüber hinaus bedeutet die vorgenommene Spielflächen-Ausweisung lediglich den Nachweis sowie das Angebot für einen Standort, dessen maximale Nutzung nicht zwingend ausgeschöpft werden muss.

Der Bezirk hat mit der allgemein gehaltenen Ausweisung „Spielplatz“ an diesem Standort eine großflächige, einer besonderen Nutzung dienende Einrichtung, wie z.B. einen Bolzplatz, ausgeschlossen. Vielmehr soll durch kleinteiligere, auch dezentral innerhalb der Freifläche des Grundstückes verteilte Spielangebote eine Reduzierung der örtlichen Belastungen erzielt

– 12 [ 20 ] –

werden.

Die von Einwendern beschriebene Gefahr der Beschädigung der abgestellten Pkws ist bauleitplanerisch nicht relevant.

Der weiterhin von den Einwendern angeführte „ausreichende Abstand“ zwischen der angestrebten Spielflächen-Ausweisung und der Wohnbebauung zur Einhaltung des Rücksichtnahmegebotes ist für eine Bewertung allein nicht entscheidend, da vielmehr die Ausprägung dieses Bereiches die vorhandenen Immissionswirkungen beeinflusst.

Der augenblicklich vorgesehene Abstand ist mit ca. 16 bis 23 m insoweit als ausreichend zu betrachten, sofern die tatsächlichen Belastungen in der angrenzenden Wohnbebauung die Unzumutbarkeitsgrenze –mit oder ohne Maßnahmen (Schallschutz / Bepflanzung usw.)– nicht überschreiten.

Die gewünschte Verlagerung des bisher vorgesehenen Standortes in Richtung Neubebauung erübrigt sich aus den genannten Gründen.

Das ehemalige Naturschutz und Grünflächenamt Steglitz hatte bereits im Rahmen der TöB angeregt, die geplante private Spielfläche der Öffentlichkeit zugänglich zu machen und trug diese Vorstellungen erneut im Rahmen der öffentlichen Auslegung mit Hinweis auf einen entsprechenden Eintrag im bezirklichen Spielplatzplan – Teil 2 vor.

Die planungsrechtliche Sicherung der Zugänglichkeit einer privaten Spielfläche für die Öffentlichkeit wird abgelehnt, da eine derartige Ausweisung

1. dem Inhalt der privaten Nutzungsausweisung widerspricht;
2. zusätzliche Belastungen für die bereits durch die überörtliche Hauptverkehrsstraße belasteten Bewohner der Wohnanlage Wismarer Straße 22 – 34 bedeuten und damit die Akzeptanz des Standortes in Frage stellen würde und
3. einen nicht zu begründenden Eingriff in das Privateigentum darstellt, der zu entschädigen ist.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hat der Investor u.a. einen Gestaltungsplan der Außenanlagen eingereicht, der kleinteilige, dezentrale eingestreute Spielflächen sowie innerhalb der Spielplatz-Ausweisung ein Basketball-Spielfeld vorsah.

Aufgrund erneut vorgetragener Bedenken von Anwohnern bezüglich der absehbaren Belastungen durch ein Ballspielangebot wurde seitens des Bezirkes von der Errichtung eines Basketball-Spielfeldes Abstand genommen und statt dessen die Aufstellung der vom Anbieter als „Lümmelmöbel“ und „Balancierlabyrinth“ bezeichneten vielseitig nutzbaren Holzobjekte für Jugendliche vorgesehen. Die von derartigen Spielanlagen ausgehenden Belastungen für die Nachbarschaft sind im Vergleich zu Ballspielarten als weniger belastend einzustufen.

Die Belange der Anwohner haben insoweit Berücksichtigung gefunden.

#### **e) Sicherung der Kleingartennutzung**

Im nördlichen Geltungsbereich befindet sich eine z.Z. kleingärtnerisch genutzte Fläche. Sie ist Bestandteil der an den Geltungsbereich angrenzenden Dauerkleingartenanlage „Zukunft“ und soll, wie die Dauerkleingartenanlage selbst mit dem am 15. Mai 2000 festgesetzten B-Plan XII – 272, in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert werden.

Dementsprechend wird die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Dauerkleingärten“ ausgewiesen.

Zur Sicherung des kleingärtnerischen Charakters bzw. der Funktion der Anlage wird die Nutzung der jeweiligen Parzellenfläche von der textlichen Festsetzung Nr. 6 zusätzlich städtebaulich reglementiert. Entsprechend dem Bundeskleingartengesetz werden als bauliche Anlage lediglich eingeschossige Lauben mit einer Gesamtgrundfläche von 24 m<sup>2</sup> (einschließlich Nebenanlagen) zugelassen sowie die Wohnnutzung ausgeschlossen.

## f) Teltowkanal – Uferpromenade

Die bereits vorhandene, entlang des Teltowkanals führende und als geschützte Grünanlage ausgewiesene Uferpromenade wird im B-Plan durch Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ planungsrechtlich qualifiziert.

Dieser seit dem Bau des Teltowkanals bestehende Uferwanderweg ist Teil eines in Zusammenarbeit mit dem Berliner Senat und den ehemaligen Bezirksämtern Zehlendorf, Tempelhof und Steglitz entwickelten Konzeption einer durchgehenden Wegeverbindung von Lankwitz bis Schönow entlang des Teltowkanals als überörtliche Grünverbindung. Grundlage hierzu bildet der Beschluss Nr. 189 der ehemaligen Bezirksverordnetenversammlung Steglitz (BVV Stegl.) vom 18. Juni 1980.

Die Ausweisung erfolgt auch im Hinblick auf die Klarstellung des Nutzungsanspruches zugunsten der Öffentlichkeit der noch im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Fläche der Uferpromenade.

Im Eingangsbereich zur Uferpromenade an der Wismarer Straße (Grundstück Wismarer Straße 18 A) wurde am 31. Oktober 2000 vom Vorhabenträger im Einvernehmen mit dem Bezirk zur Erinnerung an die Opfer des ehemaligen Konzentrationslagers Sachsenhausen, Außenlager Wismarer Straße, ein Mahnmal errichtet. Damit wird dem BVV-Beschluss Nr. 443 vom 20. Juni 1984 (Drucksache Nr. 908), durch eine Gedenktafel an die Häftlinge des Außenlagers zu erinnern, umfassend Rechnung getragen.

Von der **Oberfinanzdirektion Berlin (OFD)** wurde mit Schreiben V 22 - VV 2900.1 (Wismarer Straße) vom 08. Januar 1998 darauf hingewiesen, dass die Fläche der öffentlichen Parkanlage (Uferpromenade) gegenüber den Annahmen des Investorenauswahlverfahrens und den Grundlagen des Kaufvertrages zwischen der Wohnbau GmbH und der Bundesfinanzverwaltung vom 22. April 1997 um rund 1300 m<sup>2</sup> zu groß ausgefallen sei. Sie regte an, die Promenadenbreite –unter Einschluss der vorhandenen Baumreihe– von derzeit ca. 9 m auf 6 - 7 m Breite zu reduzieren. Eine Bebauung der dem Wohnungsbau zuzuschlagenden Fläche sei vom Investor nicht vorgesehen. Die Reduzierung würde jedoch für das Land Berlin geringere Erwerbs- und Pflegekosten bedeuten.

Der z.Z. als öffentliche Grünanlage genutzte Geländestreifen setzt sich aus einem ca. 4 m breiten Weg mit einem östlich (kanalseitig) ca. 1 m breiten und einem westlich (landseitig) ca. 4 m breiten Grünstreifen zusammen. Auf der Kanalseite befindet sich eine fragmentarische Baumreihe und auf der westlichen Seite eine lückenhafte Baumreihe aus Silberpappeln und Weichselkirschen.

Der Grünstreifen ist in seinem äußeren Erscheinungsbild visuell deutlich als Allee, d.h. als Einheit von Weg und beidseitiger Baumreihe wahrnehmbar und findet seine Fortsetzung mit gleichem Erscheinungsbild im Norden als geplante öffentlich Parkanlage gemäß B-Plan-Verfahren XII – 272 mit einer Breite von 9 m.

Der Grünzug befindet sich im Bereich des Landschaftsraumes Bäketal und ist aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit den Zielen zur Erholungsvorsorge, Landschaftsbilderhaltung und zum Biotop- und Artenschutz von großer Bedeutung.

Um diesen Funktionen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gerecht zu werden, ist die Ausweisung der Parkanlage in einer Breite von 9 m entsprechend der vorhandenen Gegebenheiten (Weg und Baumkronenbreite) unabdingbar.

Ein schmalerer Zuschnitt der Parkanlage würde

- eine nicht nachvollziehbare Abweichung gegenüber den nördlich und südlich angrenzenden Teilen des Grünzugs darstellen;
- Beschädigungen im Kronenraum und Wurzelbereich bei der notwendigen Anlage neuer Einfriedungen für die Wohnbaufläche befürchten lassen;
- die Pflege und Unterhaltung der Bäume erschweren;
- eine negative räumliche Beengtheit für die Erholungssuchenden erzeugen;

- visuell und gestalterisch nicht überzeugen und somit
- der Bedeutung und Funktion eines Grünzuges von überregionaler Bedeutung keinesfalls gerecht werden.

Der Anregung der OFD wird insoweit nicht entsprochen.

#### g) **Textliche Festsetzung zu Geh-, Fahr- und Leitungsflächen**

Die Fläche **A** auf der Eugen–Kleine–Brücke befindet sich über dem fremden Eigentum der Teltowkanal AG und erfordert daher die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 2.

Die Fläche **B** im Bereich der Uferpromenade dient der Sicherung von Leitungsrechten zugunsten des vorhandenen ehemaligen Dienstgebäudes der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 3. Durch die Signatur im B-Plan wird die Lage der Erschließungsleitungen und den damit verbundenen Leitungsrechten eindeutig qualifiziert.

Die Ausweisungen der Flächen und deren Konkretisierung durch textliche Festsetzungen im B-Plan schaffen noch kein Nutzungsrecht, sondern lediglich die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme dieser Flächen. Sie ist zusätzlich durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit oder Baulast bzw. durch Abschluss eines Vertrages zu sichern.

#### h) **Verkehrsflächen**

Der Geltungsbereich enthält Teilflächen der übergeordneten Hauptverkehrsstraße „Wismarer Straße“, nach der Verkehrsentwicklungsplanung für die Region Berlin als überregionale / regionale Straßenverbindung der Stufe II ausgewiesen, sowie Teilflächen der Wohnstraße „Ortler Weg“.

Sie werden in ihrem derzeitigen Bestand als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

#### i) **Teltowkanal**

In dem Geltungsbereich des B-Planes sind Flächenteile des planfestgestellten Teltowkanals aufgenommen worden. Sie orientieren sich an den bestehenden Eigentumsgrenzen, reichen bis zur Wasserstraßenmitte und werden als **nachrichtliche Übernahme** ausgewiesen. Die Einbeziehung erfolgte im Hinblick einer zusammengefassten, einheitlichen Darstellung der städtebaulichen Situation.

Die **Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes — Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin (WSV)** verweist im Schreiben 3-213.2-BI/77 vom 15. Januar 1998 auf die, im Rahmen der Trägerbeteiligung vorgebrachten Bedenken bezüglich der –unzulässigen– Überplanung der, dem allgemeinen Verkehr gewidmeten Bundeswasserstraße einschließlich Zubehör und fordert die Reduzierung des Geltungsbereiches auf die Eigentumsgrenzen der WSV.

Die Bedenken der WSV beruhen auf Missverständnissen, da der B-Plan zeichnerisch sowie die Begründung schriftlich auf die „nachrichtliche Übernahme“ hinweist und somit Eingriffe in deren Belange nicht entstehen.

Der Ausbau des Teltowkanals ist –nach den vorliegenden Aussagen der WSV– innerhalb der bestehenden, planfestgestellten Flächen möglich. Die Notwendigkeit angrenzende Flächen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu nutzen wurde nicht näher dargelegt und ist daher nicht nachprüfbar und somit abzulehnen.

Da Ergebnisse eines künftigen Planfeststellungsverfahrens als Festsetzung einer privilegierten Fachplanung in Form eines Hinweises oder als Darstellung mit dem Zusatz „nachrichtliche Übernahme“ in festgesetzte B-Pläne übernommen werden, ist das B-Plan-Verfahren unabhängig davon fortzuführen.

Insoweit wird keine Geltungsbereichsreduzierung vorgenommen.

- j) **Durch die textliche Festsetzung Nr. 8 treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.**

Die textliche Festsetzung dient der Bereinigung der im Geltungsbereich geltenden planungsrechtlichen Regelungen mit dem Ziel der alleinigen Gültigkeit der im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungsinhalte.

### **III Auswirkungen des Bebauungsplans**

#### **1. Auswirkungen auf die Umwelt**

Auf der Grundlage der Darstellungen des geltenden FNP Berlin und den dort zugrunde liegenden und vom Senat beschlossenen Entwicklungsgrundsätzen sowie gemäß des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB werden mit diesem B-Plan

- für bereits bestehende Bauflächen entlang des Ortlerweges GFZ-Nutzungsmaße angehoben unter Ausschluss zusätzlicher Versiegelung sowie Eingrenzung der bebaubaren Fläche und
- für die Hinterlandfläche erstmalig Baurecht geschaffen.

Die Festsetzungen des B-Planes erweitern die Wohnnutzung im Geltungsbereich vorwiegend zu Lasten bisheriger Freiflächen und verstärken somit die Nutzungsintensität dieser Flächen sowie die Versiegelung von Bodenflächen und damit verbundenen negativen Folgewirkungen.

Im B-Plan werden durch

- ☞ eine deutliche Reduzierung des Nutzungsmaßes GFZ gegenüber den bestehenden Vorgaben des FNP Berlin von 1,5 auf 0,6;
- ☞ Einschränkungen der überbaubaren Flächen und Anordnung der Gebäude in weniger sensible Bereiche entsprechend den Ergebnissen des Gutachtens Hemeier;
- ☞ die Erweiterung der bisher nur für das Grundstück Wismarer Straße 36 geltenden Bindung für Bepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b auf den nördlich angrenzenden Bereich des Robinienwäldchens sowie
- ☞ die angestrebte kurze Erschließung der Hinterlandfläche über das Grundstück Ortlerweg 31/37

die skizzierten Auswirkungen vermieden bzw. gemindert.

#### **2. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung**

##### **a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:**

Der B-Plan weist die im Geltungsbereich liegenden Teilflächen der bereits existierenden bezirklichen Kleingartenanlage 'Zukunft' und der Uferpromenade als Grünflächen aus.

Die Flächen befinden sich z.Z. im Privateigentum des Bundes bzw. des Investors und bilden nach telefonischer Auskunft des Fachbereichs Vermessung vom 01. Dezember 2005 einen geschätzten Sachwert in der Höhe von

Kleingartenfläche	656.00 m <sup>2</sup>	12 € / m <sup>2</sup>	7.872 €	
Uferpromenade	2872.00 m <sup>2</sup>	5 € / m <sup>2</sup>	14.360 €	insgesamt ca. 22.230 €.

Die angestrebten Festsetzungen können nach bestehendem Planungsrecht (§ 40 BauGB) zu Entschädigungsleistungen oder zu Übernahmeverpflichtungen führen.

##### **b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:**

Keine

### **IV Verfahren**

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung –BWV–<sup>1</sup> hat der Aufstellung des B-Plan-Verfahrens XII – 300 mit den Schreiben II E 24 - 6142 / XII - 300 vom 8. März 1996 sowie II E 3- 6142 / XII – 300 vom 14. März 1996 gemäß § 5 [§ 3 a]<sup>2</sup> des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AG BauGB) zugestimmt.

Der Beschluss Nr. 27 / 96 des Bezirksamtes Steglitz von Berlin vom 25. März 1996 über die Aufstellung des B-Planes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin Nr. 20 vom 12. April 1996 auf Seite 1304 bekanntgemacht.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches fand in der Zeit vom 22. April 1996 bis einschließlich 24. Mai 1996 statt.

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 BauGB), ist gemäß § 6 Abs. 2 [§ 4 Abs. 2]<sup>1</sup> AG BauGB mit Schreiben III B -6142 / XII - 300 vom 03. April 1996 erfolgt.

Das Bezirksamt Steglitz hat am 24. November 1997 mit Beschluss Nr. 106 / 97

- das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (Anhörung) und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie
- die bevorstehenden öffentliche Auslegung des B-Plan-Entwurfes XII - 300 gemäß § 6 Abs. 2 [§ 4 Abs. 2]<sup>1</sup> AG BauGB

zur Kenntnis genommen und zugleich beschlossen

den B-Plan-Entwurf XII - 300 auf der Grundlage des eingeleiteten Entwurfes mit nachfolgenden Änderungen weiterzuführen:

- a) Reduzierung der Ausweisung der bebaubaren Fläche auf dem Grundstück Ortlerweg 29 A – H, 37 A – D, 39 A – E entsprechend dem Ergebnis des Wettbewerbes;
- b) Ausweisung eines privaten Spielplatzes innerhalb der Wohngebietsausweisung im Bereich der Uferpromenade / Wismarer Straße auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB –Flächen für Nebenanlagen– sowie
- c) Erweiterung der Ausweisung für Bindung für Bepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB auf den restlichen Bereich des Robinienwäldchens.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 60 vom 05. Dezember 1997 angekündigt und erfolgte in der Zeit vom 15. Dezember 1997 bis einschließlich 20. Januar 1998 mit Ausnahme des 24. und 31. Dezember 1997.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben Stapl III 3 6142 / XII - 300 vom 01. Dezember 1997 von der Auslegung unterrichtet.

Das Bezirksamt Steglitz hat nach Abwägung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 02. Juni 1998

- den Entwurf des B-Planes XII – 300 gemäß § 6 Abs. 3 [§ 4 Abs. 3]<sup>1</sup> AG BauGB (Beschluss Nr. 61 / 98) und gleichzeitig
- die Voraussetzungen für die Anwendung des § 33 Abs. 1 BauGB, der die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung regelt,

beschlossen und den B-Plan zusammen mit dem Entwurf der „Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XII – 300 im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde“ der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG vorgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat mit Beschluss Nr. 247 vom 16. September 1998 dem Entwurf des B-Planes XII – 300 zugestimmt und ihn insoweit gemäß § 6 Abs. 3 [§ 4 Abs. 3]<sup>1</sup> AG BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG beschlossen.

Der B-Plan wurde gemäß § 6 Abs. 4 [§ 4 Abs. 4]<sup>1</sup> AG BauGB der Sen Stadt [BWV] mit Schreiben

<sup>1</sup> ehemals Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr bzw. Bau- und Wohnungswesen

<sup>2</sup> Gesetzliche Grundlage zum Zeitpunkt des Verfahrensschrittes

vom 15. Juli 1998 angezeigt.

Die Senatsverwaltung hat den B-Plan XII – 300 aufgrund unzureichender Behandlung der Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 8a BNatSchG sowie der Erschließung der im Hinterland liegenden Baufläche beanstandet und ihn dem Bezirk zur Überarbeitung zurückgesandt.

Die Prüfungen der Beanstandungen führten zu keinen Änderungen des Planinhaltes sondern zu Berichtigungen und Ergänzungen der Begründung.

Aufgrund der vorgenommenen Korrekturen innerhalb der Begründung wurde der B-Plan einschließlich Begründung und Entwurf der Rechtsverordnung nunmehr erneut dem Bezirksamt gemäß § 6 Abs. 3 AG BauGB und der Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 6 Abs. 3 AG BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG zur Beschlussfassung bzw. Entscheidung vorgelegt.

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin hat den aktualisierten Bebauungsplan XII – 300 vom 24. November 1997 mit den Deckblättern vom 24. November 1997 und 10. Januar 2006 in seiner Sitzung am 21. Februar 2006 gemäß § 6 Abs. 3 AG BauGB beschlossen [Beschluss Nr. 48 / 2006] und ihn zusammen mit dem Entwurf der ‚Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII – 300 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde‘ der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG vorgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat mit Beschluss Nr. 1057 / 2006 vom 22. März 2006

- den Entwurf des B-Planes XII – 300 gemäß § 6 Abs. 3 AG BauGB beschlossen sowie
- über den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des B-Planes XII – 300 gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 des BezVG entschieden.

Mit Schreiben Stapl 31 – 6142 / XII – 300 vom 24. März 2006 wurde der B-Plan der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – I D – gemäß § 6 Abs. 4 AG BauGB angezeigt.

Die Rechts- und Inhaltsprüfung ergab keine Beanstandungen.  
Seitens der Sen Stadt wurde jedoch darauf hingewiesen

1. die Begründung redaktionell zu ergänzen
  - ☞ in Abschnitt II –Punkt 2 a– um Ausführungen, weshalb die im B-Plan ausgleichenden Festsetzungen als ausreichend betrachtet werden und auf ergänzende Festsetzungen verzichtet worden ist sowie
  - ☞ in Abschnitt II –Punkt 2 c– um Erläuterungen zu der von einzelnen Anwohnern geforderten 2. Erschließung, dass es sich hierbei um eine bauordnungsrechtliche Erschließungsmaßnahme handelt, die nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen des B-Planes steht;
2. die Nummerierung auf dem 2. Deckblatt zum B-Plan betrifft Wismarer Straße 38 statt 39 zu korrigieren.

Die Hinweise wurden vor Festsetzung des B-Planes durch entsprechende Korrekturen des Deckblattes des B-Planes sowie der Begründung berücksichtigt.

## **V Rechtsgrundlagen**

- a) **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. S. 1818, 1824) in Verbindung mit  
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 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des Gesetzes vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049 / 2076);
- b) **Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB)** in der Fassung vom 07.

November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03. November 2005 (GVBl. S. 692) in Verbindung mit

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AG BauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Oktober 1999 (GVBl. S. 554);

- c) **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (GVBl. S. 466).

**Berlin, den**

**Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin**

**Stäglich**  
**Bezirksstadtrat**

**Lappe**  
**Leiterin des Fachbereiches Stadtplanung**

Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.
2. Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenlast zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
3. Die Fläche B ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten und darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.
4. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche C ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstückes Ortlerweg 29 A – H, 37 A – D, 39 A – E und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
5. Auf der Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume und sonstigen Gehölze bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines naturnahen, waldartigen, für die ehemalige Niederungslandschaft typischen Gehölzbestandes gewährleistet bleibt. Auf dieser Fläche sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Zufahrten unzulässig. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für die Wege.
6. In Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen –wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz– 24 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.  
Eingeschossige Vereinshäuser, die mit der Zweckbestimmung Grünfläche (Dauerkleingärten) in Einklang stehen, können zugelassen werden.
7. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
8. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.