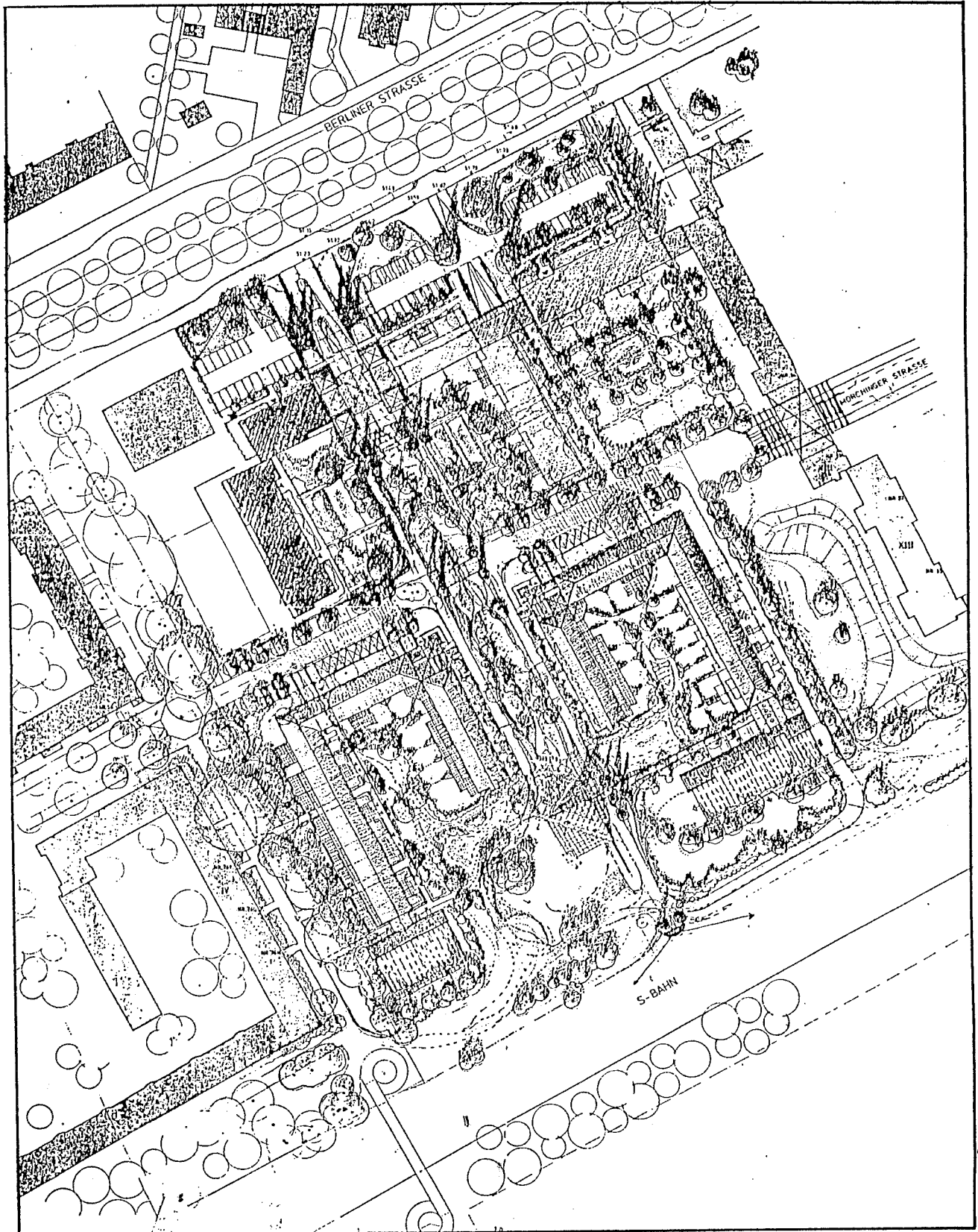


Bebauungsplan X-158

Begründung



Bezirksamt Zehlendorf von Berlin
 Abt. Bau- und Wohnungswesen
 Stadtplanungsamt - Stapl 12/X-158

BEBAUUNGSPLAN X-158 "BERLINER STRASSE 88"

INHALT	SEITE
A. BEGRÜNDUNG	4
I. VERANLASSUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES	4
1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
2. PLANUNGSPROZESS UND PLANUNGSBETEILIGTE	5
3. BESTANDSANALYSE	6
3.1 LAGE DES PLANUNGSGEBIETES / INFRASTRUKTURELLE VERNETZUNG	6
3.2 SIEDLUNGS- UND LANDSCHAFTSBILD	7
3.3 NATÜRLICHE GRUNDLAGEN	9
3.3.1 Geologie / Topographie	9
3.3.2 Grundwasser	10
3.3.3 Bewuchs / Biotope	11
3.3.4 Fauna	13
3.3.5 Klima	14
3.4 VERKEHR	18
3.4.1 Individualverkehr	18
3.4.2 Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)	18
3.5 VERKEHRSEMISSIONEN UND -IMMISSIONEN	19
3.5.1 Schall / Lärm	19
3.5.2 Schadstoffbelastung der Luft	21
3.6 VER- UND ENTSORGUNG	22

4.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND BINDUNGEN	22
4.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	22
4.2	ÜBERGELEITETE UND FESTGESETZTE PLÄNE	23
4.3	LANDSCHAFTSPROGRAMM	23
4.4	STADTENTWICKLUNGSPROGRAMM - SPIELPLÄTZE	24
5.	GENERELLE ZIELE	25
5.1	BAULICHE NUTZUNG	25
5.2	MASSTAB UND GESTALTUNG	25
5.3	NATURHAUSHALT / LANDSCHAFTSBILD	26
5.4	SPIEL UND ERHOLUNG	26
5.5	ERSCHLIESSUNG	27
5.6	IMMISSIONSSCHUTZ	27
5.7	VER- UND ENTSORGUNG	27
6.	STÄDTEBAULICHES UND LANDSCHAFTSPLANERISCHES GESAMTKONZEPT	28
7.	BERÜCKSICHTIGUNG UND ABWÄGUNG DER BELANGE	30
7.1	BERÜCKSICHTIGUNG DES ALLGEMEINWOHLS	30
7.2	DIE ALLGEMEINEN ANFORDERUNGEN AN GESUNDE WOHNVERHÄLTNISSE	30
7.2.1	Lärmschutz	30
7.2.2	Belichtung, Besonnung und Durchlüftung	34
7.3	WOHNBEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG / EIGENTUMSBILDUNG / BELANGE KÖRPERLICH BEHINDERTER MENSCHEN	36
7.4	SOZIALE UND KULTURELLE BEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG	36
7.5	NATURHAUSHALT, NATURSCHUTZ, LANDSCHAFTSPFLEGE	37
7.5.1	Boden / Grundwasser	37
7.5.2	Biotop- und Artenschutz	39
7.5.3	Klima / Lufthygiene	41
7.6	BELANGE VON SPORT, FREIZEIT UND ERHOLUNG	45
7.7	GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES	46
7.8	BELANGE DER WIRTSCHAFT, VERBRAUCHERNAHE VERSORGUNG DER BEVÖLKERUNG	46
7.9	BELANGE DES VERKEHRS	47
8.	BODENORDNUNG	51

II.	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	52
1.	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	52
2.	NEBENANLAGEN	54
3.	STELLPLÄTZE UND GARAGEN	55
4.	VERKEHRSFLÄCHEN	56
5.	VERSORGUNGSFLÄCHEN UND -ANLAGEN	56
6.	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	57
7.	MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	57
8.	DIE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDEN FLÄCHEN	58
9.	DIE FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN	59
10.	IMMISSIONSSCHUTZ	60
11.	ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN / BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN	60
12.	GESTALTUNG	61
13.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	62

III.	VERFAHREN	63
-------------	------------------	-----------

B.	RECHTSGRUNDLAGEN	64
-----------	-------------------------	-----------

C.	AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALTSPLAN UND DIE FINANZPLANUNG	65
-----------	---	-----------

A. BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 zum Bebauungsplan X-158 für die Grundstücke

Berliner Straße 78, 80 und 88, Mörchinger Straße 52, 54 und Verkehrsfläche Mörchinger Straße 52, Teilflächen der Grundstücke Grundbuch von Zehlendorf Blatt 12088 und eines Abschnittes der Mörchinger Straße östlich des Grundstückes Berliner Straße 88 sowie die Verkehrsfläche in südlicher Verlängerung des Karl-Schmidt-Rottluff- Weges im Bezirk Zehlendorf.

I. VERANLASSUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Bei dem Grundstück Berliner Straße 88 handelt es sich um das Gelände der ehemaligen "Baumschulen an der Wannseebahn". Nach Aufgabe der bisherigen Nutzung hat das Land Berlin das Grundstück erworben, um das Gelände überwiegend einer Nutzung als Wohnbauland entsprechend den Darstellungen im FNP 84 zuzuführen. Darüberhinaus soll der Fehl- und Neubedarf an Kindertagesstättenplätzen sowie bei öffentlichen Grünflächen, Parkanlagen und Kinderspielplätzen im Nahbereich gedeckt werden.

Der Bebauungsplan X-158 hat dementsprechend die Aufgabe, die Darstellungen des Flächennutzungsplanes - nach Aufgabe der Jahrzehnte dauernden Zwischennutzung als Baumschule - zu qualifizieren.

Die Einbeziehung der bereits bebauten Grundstücke Berliner Straße 78 und 80 und Mörchinger Straße 52 und 54 in den Geltungsbereich erfolgt vorrangig aus Gründen des notwendigen Grunderwerbs kleinerer Teilflächen, die zur Verwirklichung der Planung benötigt werden.

Ferner besteht ein öffentliches Interesse, den im Abschnitt Sundgauer Straße / Karl-Schmidt-Rottluff-Weg bestehenden Grünzug an der Wannseebahn bis zum Dahlemer Weg zu verlängern.

Das im Eigentum des Landes Berlin befindliche Flurstück 6/1, Flur 9 (Karl-Schmidt-Rottluff-Weg), ist bislang als Verkehrsfläche ausgewiesen. Von der Gesamtbreite (ca. 14 m) werden zur Erschließung aber nur ca. 4,0 m als kombinierter Geh- und Radweg benötigt, während der Rest einen wertvollen alten Baumbestand aufweist. Hier soll der Bebauungsplan durch entsprechend differenzierte Nutzungsfestsetzungen der tatsächlichen Situation Rechnung tragen und den bereits bestehenden Grünzug auf Dauer sichern.

2 PLANUNGSPROZESS UND PLANUNGSBETEILIGTE

Im September 1987 beauftragte der Senator für Stadtentwicklung und Umweltschutz die planungsgruppe 4, Berlin, zusammen mit den Landschaftsarchitekten M. Seebauer und K. Wefers, mit der Erstellung eines Gutachtens zur Klärung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen. Auf der Grundlage dieses Gutachtens wurde ein städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgeschrieben, aus dem das Büro Prof. von Halle mit M. Mückstein als 1. Preisträger hervorging. Das Preisgericht beschloß einstimmig, diesen städtebaulichen Entwurf der weiteren Planung zugrunde zu legen.

Prof. C.A. von Halle und die nachfolgenden 4 Preisträger wurden mit der Objektplanung einzelner Bauobjekte beauftragt (PPL-Planungsgruppe Prof. Laage, Prof. G. und I. Nalbach, I. Schattauer + C. Tibes, Hillmann / Nagel / Schreck, IBUS GmbH).

Der Auftrag zur Planung der Freianlagen wurde an die Arbeitsgemeinschaft Prof. C.A. v.Halle (Architekt)/ P. Flechner und U. Grünberg (Landschaftsarchitekten) vergeben. Der planungsgruppe 4, Berlin, wurde im Auftrag des Bezirksamtes Zehlendorf die Ausarbeitung des Bebauungsplanes und die Erarbeitung einer Grünordnungskonzeption in Zusammenarbeit mit den Landschaftsarchitekten M. Seebauer und K. Wefers übertragen.

Das Büro Seebauer + Wefers erhielt außerdem den Auftrag für die Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zum Bebauungsplan X-158.

Zu den Themen Klima/ Lufthygiene (Prof. Dr. M. Horbert) und Schall/ Lärm (Akustik-Ingenieur-Büro Moll) sind im Rahmen der UVP vertiefende

Gutachten angefertigt worden. Für den Bereich Boden/ Grundwasser wurde eine Baugrunduntersuchung (Prof. Dr. Müller-Kirchenbauer und Partner) durchgeführt.

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte parallel zu laufenden Koordinierungssitzungen mit den beteiligten Architekten, Landschaftsarchitekten, Vertretern des Senators für Bau- und Wohnungswesen, der Abt. Bau- und Wohnungswesen des Bezirks Zehlendorf, der Arbeitsgemeinschaft Kosten- und Flächensparendes Bauen (KFB) / Arbeitsgemeinschaft Berliner Straße 88 - und verschiedenen Fachingenieuren unter der Federführung von Prof. von Halle.

Um zu kostengünstigen Angeboten bei hoher Gestaltungs- und Ausführungsqualität zu gelangen, sollte Anfang 1989 ein Bauträger- und Bauunternehmerwettbewerb ausgeschrieben werden. Diese Entscheidung wurde vom Senat dahingehend geändert, daß nur noch gemeinnützige Wohnungsbauunternehmen als Teilnehmer zugelassen werden sollten. Vergeben wurde an die GSW, die Berliner Baugenossenschaft e.G. und den Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin e.G.

3. BESTANDSANALYSE

3.1 LAGE DES PLANUNGSGEBIETES / INFRASTRUKTURELLE VERNETZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bezirk Zehlendorf nahe der Grenze zum Bezirk Steglitz und erstreckt sich von der Berliner Straße bis zur Wannseebahn. Er liegt etwa mittig zwischen den Kreuzungen Dahlemer Weg / Thielallee und der Sundgauer Straße im Bereich verdichteter Wohnnutzung, die sich entlang der Berliner Straße (B 1) vom Ortskern Zehlendorf in Richtung Steglitz / Innenstadt erstreckt.

Die Berliner Straße ist Teil der historischen Verbindung zwischen Berlin und Potsdam. Sie stellt die wichtigste Straßenverbindung zwischen Zehlendorf und Steglitz dar und ist damit verknüpfendes Element zu den Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkten im Ortskern Zehlendorf und in der Steglitzer Schloßstraße. Die Entfernung zum Ortskern Zehlendorf beträgt dabei ca. 1,5 km, die zur Schloßstraße ca. 4,0 km. Das Zentrum der Freien Universität im Ortsteil Dahlem mit dem Audi-Max und der Universitätsbibliothek liegt nördlich vom Planungsgebiet in ca. 1,0 km Entfernung.

Die Grundschule (Mühlenau-Schule) an der Molsheimer Straße liegt in ca. 500 m Entfernung nördlich der Berliner Straße. In unmittelbarer Nachbarschaft des Planungsgebietes befindet sich südlich der Wannseebahn ein Jugendfreizeitheim und eine Kindertagesstätte. Diese Gemeinbedarfseinrichtungen sind durch einen Grünzug mit Fuß- und Radweg und eine Fußgängerbrücke (mit Rampen) untereinander und mit dem Planungsgebiet verbunden.

Überwiegend auf der Nordseite der Berliner Straße befinden sich zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsangebote für den täglichen Bedarf.

Der Bezirk Zehlendorf zeichnet sich insgesamt durch einen relativ hohen Anteil öffentlicher Grünflächen und Waldgebiete aus. In nur ca. 2,0 km Entfernung nördlich vom Planungsgebiet beginnt der Forst Grunewald.

Die Wegeverbindungen von der Berliner Straße dorthin verlaufen in weiten Teilen durch Parkanlagen, so daß von einer guten Grünvernetzung gesprochen werden kann. Nach Süden ist eine Verflechtung über Grünzüge, Kleingartenanlagen und den Heinrich-Laehr-Park zum Erholungsraum am Teltowkanal gegeben. Auch hier beträgt die Entfernung nur 2,5 - 3,0 km. Entlang der Wannseebahn und der Zehlendorfer-Stammbahn ist eine Verknüpfung mit dem Forst Düppel vorgesehen bzw. in Teilen vorhanden. Hier sind jedoch bereits ca. 7,0 km zurückzulegen. In Richtung Osten ist in den übergeordneten Planungen (FNP, Landschaftsprogramm und BEP Steglitz) keine Fortsetzung des Grünzuges vorgesehen.

Für sportliche Nutzungen bietet sich das Ernst-Reuter-Sportfeld nördlich vom Ortskern Zehlendorf an, das ca. 2,0 km entfernt ist.

Der für die Erholung ebenfalls bedeutsame Botanische Garten liegt im Bezirk Steglitz in weniger als 2,5 km Entfernung an der B 1.

3.2 SIEDLUNGS- UND LANDSCHAFTSBILD

Das Stadtbild im Umfeld des Planungsgebietes wird im wesentlichen von zwei Bebauungsphasen in unterschiedlicher Weise geprägt:

- a) 3- bis 4-geschossige Blockbebauung der 30er Jahre in geschlossener Bauweise mit überwiegend nicht ausgebauten Walmdächern. Dabei handelt es sich um Putzbauten, z.T. mit einzelnen Klinkerelementen und

einer Ziegelbedachung. Die Bebauung steht in klarer Beziehung zu den Straßenräumen und weist zur Berliner Straße großzügige "Vorgarten"-Bereiche auf, die nördlich der Berliner Straße noch durch Rücksprünge raumbildend gegliedert sind. Südlich der Berliner Straße ist besonders die Hof- bzw. Innenraumgestaltung durch Grünflächen mit großem Baumbestand bemerkenswert.

- b) 4- bis 13-geschossige Zeilenbebauung der 60er und 70er Jahre in geschlossener Bauweise mit Flachdächern. Es handelt sich dabei um Wohnbauten, die in Großtafelbauweise mit Waschbetonbrüstungen bzw. als Putzbauten mit Sichtbetonbrüstungen ausgeführt wurden. Besonders die hohen Baukörperteile beeinträchtigen weithin sichtbar das Stadtbild und stellen eine negative Vorbelastung des Planungsgebietes dar.

Die Eichenallee auf dem Mittelstreifen der Berliner Straße stellt ein bedeutendes lineares Gliederungselement dar.

Die ehemalige Baumschule ist zwischen dem Ortskern Zehlendorf und dem Zentrum des Bezirks Steglitz der einzige unbebaute Bereich südlich der Berliner Straße. In Richtung Süden führt die Trasse der S-Bahn noch zu einer optischen Erweiterung des Raumes.

Auf dem Gelände der Baumschule stehen einige Bäume, die sich deutlich im Landschaftsbild markieren (s. UVP, Karte 13).

Das Planungsgebiet wird im Westen von einem schmalen Grünzug tangiert, der Teil einer Nord-Süd-Verbindung zwischen Zehlendorf Süd bzw. Lichterfelde West und dem Forst Grunewald ist. Durch die ebenenfreie Überquerung der S-Bahn ist er gleichzeitig Teil der wohnungs- und siedlungsnahen Grünfläche für das gesamte Dreieck Berliner Straße / Sundgauer Straße / Dahlemer Weg.

In Richtung Westen ist zukünftig eine durchgehende Grünverbindung bis zum Ortskern Zehlendorf und darüber hinaus bis zum Forst Düppel entlang der Wannseebahn bzw. der Zehlendorfer-Stammbahn vorgesehen.

Nach Steglitz (Ortsteil Lichterfelde West) setzt sich dieser Grünzug in der vorbereitenden Bauleitplanung nur bis zum Dahlemer Weg fort. Die vor kurzem erstellte Bereichsentwicklungsplanung für die Mittelbereiche Steglitz 2 und 3 sieht innerhalb des berücksichtigten Zeithorizonts keine weitere Fortsetzung nach Osten vor.

Im Landschaftsprogramm wird der Grünzug parallel zur Wannseebahn nicht bis zum Dahlemer Weg weitergeführt. Er schwenkt am K.-S.-Rottluff-Weg in Richtung Norden zum Dreipfuhlpark ab.

3.3 NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

3.3.1 GEOLOGIE / TOPOGRAPHIE

Das Gelände fällt in Richtung Südwesten ab. An der Berliner Straße werden ca. 51,5 üNN, im Bereich der S-Bahn-Überquerung ca. 45,5 üNN gemessen. Bemerkenswert ist die Dammlage der Berliner Straße, die ca. 1,5 m über dem anschließenden Baumschulgelände liegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt auf der Teltow- Hochfläche auf einer Geschiebemergelschicht der Weichsel-Eiszeit. Die Mächtigkeit dieser Schicht ist mit mindestens 8-10 m anzunehmen. Nach unten folgende Schichten setzen sich aus Sanden der Weichsel- und der Saale-Eiszeit zusammen.

Die oberflächennahen Schichten bestehen in der Regel aus Mutterboden, verschmutzten Sanden (überwiegend Bauschutt) und z.T. schluffigen und humosen Sanden bis in Tiefen von maximal ca. 1,2 m.

Nach der Baugrunderkennung von Berlin, Blatt 404, sind tragfähige Böden bereits in geringer Tiefe unter Gelände zu erwarten.

Das Bodengutachten des Ingenieur-Büros Prof. Dr. Müller-Kirchenbauer und Partner kommt zu dem Ergebnis, daß der gewachsene, bindige Boden, der nach den Bohrungen spätestens bei 0,80 m unter der Oberkante ansteht, tragfähig ist. Lediglich dort, wo auf vorhandenem Terrain bzw. höher gegründet werden soll, muß ein Bodenaustausch erfolgen (geplante Kita). Aufgrund der Schichtwasserbildung sind Maßnahmen zur Trockenhaltung von Kellern und Tiefgaragen angezeigt.

Durch die ehemalige Nutzung als Baumschule sind stark anthropogen beeinflusste Böden vorzufinden. Es handelt sich überwiegend um Gartenböden (sogenannte Hortisole), die sich durch einen relativ mächtigen humosen A-Horizont auszeichnen. Dieser hat sich durch die sehr lange gartenbauliche Kultur entwickelt.

Die während der Baumschulnutzung eingebrachten Herbizide müßten nach Auskunft des Pflanzenschutzamtes bei sachgerechter Anwendung in der Zwischenzeit abgebaut sein. Der dichte Bestand der Krautschicht deutet darauf hin, daß kaum wirksame Mittel mehr im Boden sind. Die Mittel Grammoxone und Antrazin können jedoch noch in bodengebundenen Rückständen auftreten. Die Hinweise aus den Baugrunduntersuchungen lassen im Bauschutt Schwermetall-Kontaminationen vermuten.

Nähere Bewertungen der eventuellen Bodenverunreinigungen können nur nach detaillierten Analysen erfolgen. Im Rahmen der Baudurchführung sollen die zur weiteren Verarbeitung vorgesehenen Füll- und Oberbodenmassen solchen Analysen in Form von Mischproben unterzogen werden.

Im gesamten Block zwischen Dahlemer Weg, Berliner Straße, Sundgauer Straße und S-Bahn wird die Versiegelung der Oberbodens mit 45-75 % angegeben. Das heißt, die durch Vegetation besiedelbare Fläche tritt tendenziell gegenüber bebauten Flächen (einschließlich Verkehrsflächen) zurück. Das Planungsgebiet selbst zeichnet sich heute im Vergleich zum gesamten Block durch eine geringe Versiegelung aus.

3.3.2 GRUNDWASSER

Der Abstand zwischen Geländeoberkante und den Grundwasserschichten (Flurabstand) beträgt mehr als 10 m. Südlich der S-Bahn liegt ein Flurabstand von 4-10 m vor.

Die großräumige Fließrichtung des Grundwassers verläuft nach Norden in Richtung auf die Wassergewinnungsanlage an der Krummen Lanke. Lokal ist ein Absenkungstrichter in Richtung einer Anlage mit mehr als 500 m³ GW-Förderung pro Jahr westlich des Dahlemer Weges an der S-Bahn zu vermuten.

Der große Flurabstand des Grundwassers und die relativ undurchlässigen bindigen Böden begründen lange Verweilzeiten des Niederschlagswassers in den oberen Bodenschichten (Schichtenwasser) bevor es, wenn überhaupt mit dem eigentlichen Grundwasser zusammentrifft. Die Fläche der ehemaligen Baumschule dient gegenwärtig nicht der Grundwasseranreicherung (mit Ausnahme von Schichtenwasser). Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist aufgrund der Bohrerergebnisse auf dem Grundstück nur als mittelhoch zu bezeichnen.

Das Versickerungsvermögen des Bodens wurde an zwei Stellen (geplante Regenwasserrückhalteteiche und Wasserlauf) ermittelt. Dabei wurde als grober Näherungswert ein Durchlässigkeitsbeiwert von $\leq 10^{-8}$ m festgestellt. Demnach eignet sich das Gelände nicht zur flächenhaften Niederschlagswasserversickerung. Inwieweit der anstehende Boden eine Wasserhaltung ermöglicht, muß über detaillierte Untersuchungen an der vorgesehenen Stelle geklärt werden, um eventuelle Sandadern oder punktuell anzutreffende sonstige durchlässige Schichten auszuschließen.

3.3.3 BEWUCHS / BIOTOPE

Besonders bemerkenswert im Geltungsbereich ist die Eichenallee der Berliner Straße, die als flächenhaftes Naturdenkmal ausgewiesen ist. Über lange Jahre war es möglich, auf dem Mittelstreifen zwischen den Eichen zu parken. Dadurch wurden die Bäume stark geschädigt. Der Bestand ist stark gefährdet und wird gegenwärtig durch vereinzelte Nachpflanzungen ergänzt. Die Anlage einer neuen Allee am Außenrand der Straße ist nicht geplant.

Der Grünzug im Westen des Planungsgebietes (K.-S.-Rottluff-Weg) und seine Fortsetzung entlang der Wannseebahn wirken sich sowohl auf das Landschaftsbild als auch auf den Biotopverbund positiv aus. Hier sind typische Parkbiotope vorzufinden.

Die Bepflanzung der Siedlungen der 30^{er} Jahre wirkt im Zusammenhang mit den Baustrukturen positiv auf das Landschaftsbild.

Im Wohnungsbau der 60^{er} und 70^{er} Jahre ist überwiegend Abstandsgrün mit der für diese Bauform typischen Gehölzauswahl anzutreffen. Ein harmonisches Zusammenwirken zwischen Bebauung und Bepflanzung wird hier vermißt.

Das Planungsgebiet berührt einige für den Artenschutz interessante Flächen und ist somit an Artenreservoir angegeschlossen. Obwohl das Grundstück Berliner Straße 88 die letzte große Freilandfläche der Umgebung darstellt, hat sie keine Insellage. Lineare Verbindungsbiotope sind zum einen der S-Bahnstreifen mit weitgehend ungestörter Strauch- und Krautvegetation im Randbereich, und zum anderen der Baumbestand an der westlichen Grundstücksgrenze der Baumschule.

Der überwiegende Teil des Grundstücks Berliner Straße 88 ist mit Gehölzen bestanden, bei denen es sich um Reste aus der ehemaligen Baumschulnutzung handelt. Diese Bestände müssen bei der Überplanung des Geländes generell nicht berücksichtigt werden. Laut Lageplan des Vermessungsbüros Zech weisen insgesamt 60 Bäume einen Stammumfang von 60 cm und mehr auf und fallen damit unter die Bestimmungen der Berliner Baumschutzverordnung (s. UVP-Karte 11). Dabei handelt es sich um Arten wie Hängebuche, Pyramideneiche, Mammutbaum, Hängeesche, Blauzeder, Blutbuche, Götterbaum, Pyramidenpappel, Stieleichen, Birken, Platanen und Mähnenfichte.

Die langjährige Nutzung des Grundstücks als Baumschule führte zu tiefgreifenden Veränderungen der Standortbedingungen. Die ständigen Eingriffe (Anzucht, Aufzucht, Verkauf, Brache etc.), die starke Düngung und der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln ließen keine natürlichen oder naturnahen Biotope entstehen. So beschränkte sich die Pflanzenwelt der in Betrieb befindlichen Baumschulen im wesentlichen auf kurzlebige Arten der Hackunkrautgesellschaften. Da die Baumschulen an der Wannseebahn seit 1987 geschlossen sind, konnten sich auf den brachgefallenen Quartieren inzwischen zahlreiche Pflanzen, z.T. auch ausdauernde Arten einstellen. Eine floristische Kartierung des Grundstücks wurde angesichts der Bearbeitungszeit der UVP im Winter 88/89 nicht vorgenommen, so daß die folgenden Aussagen eine allgemeine Einschätzung des Gebietes wiedergeben.

In Teilbereichen wurden noch nach der Schließung der Baumschule Gehölze ausgepflanzt. Auf diesen Flächen, sowie auf den verdichteten, offenen Wegen dominieren kurzlebige Arten der Ackerunkrautgesellschaften. Auch der Parkplatz im Eingangsbereich wird nach und nach von kurzlebigen Arten überwuchert. Der überwiegende Teil des Grundstücks ist von meist lockeren Hochstauden der ausdauernden ruderalen Hochstaudenfluren geprägt. Es dominiert der Beifuß (*Artemisia vulgaris*), während Goldrute (*Solidago canadensis*) und Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) nur im geringen Umfang auftreten. Dies bestätigt das hohe Nährstoffniveau der anstehenden Böden. Hingegen sind magere Standorte nur äußerst kleinflächig im Bereich von kiesigen Wegen anzutreffen.

In Randbereichen sowie zwischen den Quartieren konnten sich bereits während der Nutzung des Grundstücks grasgeprägte Vegetationsstrukturen, namentlich Queckenrasen (*Agropyron repens*) und Landreitgrasfluren (*Calamagrostis epigejos*) entwickeln. Weiterhin fallen zwei Bereiche auf, die während der Baumschulnutzung nicht als Gehölzquartiere dien-

ten. So befindet sich nördlich des Wendehammers der Mörchinger Straße zwischen dem Schuppen und dem Hochhauskomplex ein älterer Obstbaumbestand mit dichtem, wiesenartigem Unterwuchs. Im westlichen Teil an der Grenze zur Grünanlage befindet sich der ehemalige Mist-, Kompost- und Abraumplatz der Baumschule.

Erwähnenswert ist eine Birke im Zentrum des Grundstücks an der drei Misteln festgestellt wurden, die zu einem regionalen Verbreitungsschwerpunkt gehören (z.B. auch am S-Bahnhof Sundgauer Straße).

Weniger ökologisch bedeutsam als von kulturhistorischem Interesse sind einige auffällige Bäume auf dem Grundstück, die nicht zur Verkaufsware gehörten und überwiegend bereits unter die Bestimmungen der Berliner Baumschutzverordnung fallen.

3.3.4 FAUNA

Die im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung vorgenommenen faunistischen Untersuchungen beschränken sich auf die Vogelwelt. Die Avifauna hat sich als für landschaftsplanerische Fragestellungen bedeutsame Organismengruppe erwiesen, da sie größere Strukturen einer Landschaft in einer Form widerspiegelt, die Aussagen über den Wert bestimmter Flächen ermöglicht.

Jahreszeitlich bedingt konnte keine aktuelle Kartierung des Brutvogelbestandes durchgeführt werden, so daß die Einschätzung der vermutlich vorkommenden Brutvogelarten durch Analogschlüsse anhand der Lebensraumqualitäten vorgenommen werden mußte. Ferner wurden die Angaben des Brutvogelatlas (ORNITHOLOGISCHE ARBEITSGRUPPE BERLIN (W) 1984) berücksichtigt.

Danach ist anzunehmen, daß möglicherweise 20 Vogelarten im Planungsgebiet brüten oder ihre Brutplätze in der näheren Umgebung haben und das Grundstück zur Nahrungssuche nutzen. Bei den vermuteten Arten handelt es sich um Turmfalke, Haustaube, Ringeltaube, Türkentaube, Rauchschwalbe, Hausrotschwanz, Amsel, Sumpfrohrsänger, Gelbspötter, Klappergrasmücke, Dorngrasmücke, Blaumeise, Kohlmeise, Star, Haussperling, Feldsperling, Girlitz, Grünfink und Stieglitz.

Zahlreiche Vogelarten besetzen außerordentlich große Reviere, wodurch sie auch in der Lage sind, in einer abwechslungsreichen Stadtlandschaft zu siedeln, wenn diese nur sporadisch verteilt optimale Nahrungs- und Brutbedingungen bietet. Diese Arten tolerieren hierbei eine lockere und nicht zu hohe Bebauung, um zu günstigen Nahrungsplätzen zu gelangen. Zu den im Untersuchungsgebiet zu erwartenden Nahrungsgästen aus der weiteren Umgebung gehören Grünspecht und Bachstelze sowie die oben bereits erwähnten Finkenvögel Stieglitz und Girlitz, der Turmfalke und die Taubenvögel.

Zu den Überwinterern gehören vor allem die körnerfressenden Finkenvögel (Stieglitz, Birkenzeisig, Hänfling etc.), aber auch Insektenfresser wie Rohrsänger, Grasmücken etc. Der winterliche Vogelreichtum ermöglicht dann auch Beutegreifern (z.B. Sperbern) das Überwintern.

3.3.5 KLIMA

Der weitere Bereich des Planungsgebietes liegt in einer Zone geringer stadtklimatischer Veränderungen. Ausgehend von der dichteren Bebauung des Ortskerns Zehlendorf erstreckt sich jedoch entlang der Berliner Straße eine schmale Zone mäßiger stadtklimatischer Veränderungen. Somit zeichnet sich das Planungsgebiet durch eine mittlere Erhöhung der Lufttemperatur und eine größere Schwülegefährdung aus. Die Schwülegefährdung ist ein wichtiger Faktor zur Beurteilung der bioklimatischen Situation. Diese Größe, die sich aus der Lufttemperatur und dem Wasserdampfgehalt der Atmosphäre zusammensetzt, und die mangelnde Abkühlung in den Abend- und Nachtstunden führte zu einer klimatischen Zonierung des Stadtgebiets, wobei das Planungsgebiet in der Zone 3 (mäßige stadtklimatische Veränderungen) mit einer relativ hohen Schwülegefährdung eingestuft wurde (UMWELTATLAS BERLIN 1985; HORBERT, KIRCHGEORG, v. STÜLPNAGEL 1986). Dies ist besonders auf die dicht bebauten Areale im Ortskern von Zehlendorf im Westen und auf das Gelände der Bundesanstalt für Materialprüfung im Osten zurückzuführen. Innerhalb des Untersuchungsgebietes dürfte die Schwülebelastung im Zuge der Berliner Straße größer sein als z.B. im Bereich der Schützallee oder im südlich angrenzenden Freiraum.

Die Vegetationsausstattung des derzeitigen Freiraums führt in den Nachtstunden besonders bei austauscharmen Wetterlagen zu einer deutlichen Abkühlung der bodennahen Luftschicht. Dies gilt besonders für den süd-

lichen, tiefer gelegenen Bereich in Richtung der Wannseebahn-Trasse. Von einer wesentlichen thermischen Entlastung der Wohnungen an der Berliner Straße kann allerdings aufgrund der ungünstigen Reliefsituation nicht ausgegangen werden. In beschränktem Umfange ist dies jedoch für die Randbebauung und den Eingang des westlichen Teils der Mörchinger Straße möglich. Während der Tagestunden ist eine Abkühlung aus dem Freiraum heraus nicht zu erwarten, da die beschatteten und mit dichten Vegetationsstrukturen versehenen Wohngebiete hier eine eigene und auch größere Wirkung besitzen. Auch die Straßenbäume der Berliner Straße tragen zu einer thermischen Entlastung dieser gewöhnlich stark überwärmten Flächen bei.

In Berlin ist die o.g. Zone 3 normalerweise als klimatischer Übergangsbereich zwischen Belastungs- und Ausgleichsräumen zu bezeichnen.

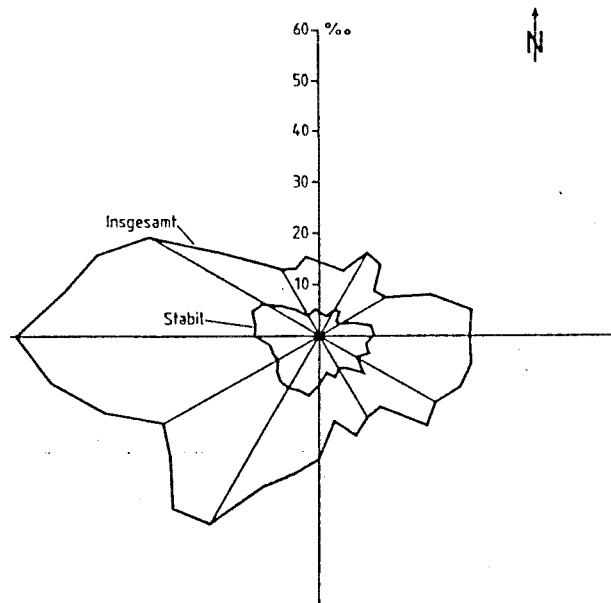
Für die "Stadtklimatische Zone 3" gelten folgende Werte:

- Lufttemperatur:		
o langjähriges Jahresmittel (1961-1980)	9,0°C	- 9,5°C
o Jahresmittel (1982)	10,5°C	- 11,5°C
o mittleres Minimum (1982)	6,6°C	- 7,6°C
o mittlere Tagesamplitude (1982)	7,4°C	- 8,3°C
- Anzahl der Frosttage (1982)	55	- 66
- Heizgradwert - prozentuale Abweichung von der Zone ohne Veränderung zum Freiland	- 7 %	- -14 %
- relative Luftfeuchte (Jahresmittel 1982)		75 %

Die vom Freiraum ausgehende Beeinflussung der Luftfeuchte in die benachbarten Wohngebiete hinein muß als gering eingestuft werden. Während die relative Feuchte in den Kaltlufteinzugsbereichen (s.o.) leicht ansteigt, dürfte die Änderung des Dampfdruckes durch den Freiraum nicht sehr hoch sein. Die im Zuge der Berliner Straße durch die höheren Lufttemperaturen und die vorhandene größere anthropogene Wasserdampfzufuhr erzeugte Schwülegefährdung könnte dennoch durch die o.g. Belüftungseffekte im Wirkungsbereich des Freiraumes gemindert werden.

Die für den Raum von Berlin charakteristische Windrichtungsverteilung (siehe Abbildung) zeigt ein ausgeprägtes Maximum aus Südwest bis West. Ein Nebenmaximum ist aber auch aus östlichen Richtungen erkennbar. Erwartungsgemäß gering fällt der Anteil aus dem nördlichen Sektor aus.

Bei den besonders interessierenden austauscharmen Wetterlagen ergeben sich relativ gleichverteilte Maxima aus Nordwest, Südwest und Ost. Auch hier ist der Anteil der nördlichen Strömungen eher gering.



Relative Häufigkeit der Windrichtungen (1974 - 1983) für 36 Sektoren
(UMWELTATLAS BERLIN 1985)

Windrichtung und Windgeschwindigkeit unterliegen jedoch sehr den örtlichen Bau- und Vegetationsstrukturen. So kommt es hinsichtlich des bodennahen Windfeldes zu Reduzierungen, Verstärkungen und Umleitungen (Düseneffekte). Die im Planungsgebiet und in der näheren Umgebung durchgeführten Windmessungen ergaben mehr oder weniger ausgeprägte Abweichungen von der jeweiligen Hauptwindrichtung, die am Meteorologischen Institut in Dahlem in einer größeren Höhe gemessen wird.

Der Belüftungsgrad der im Rahmen der UVP untersuchten Standorte läßt sich allgemein aus den mittleren Windgeschwindigkeiten des gesamten Meßmaterials ableiten. Am Tage wurden höhere Windwerte im Zuge der Berliner Straße, besonders durch einen Kanteneffekt im Bereich des tiefer gelegenen Freiraumes festgestellt. Hohe Windgeschwindigkeiten ergaben sich in der Unterführung des Hochhauskomplexes und auf der S-Bahn-Brücke des Dahlemer Weges. Mäßige Windwerte wurden in abgeschatteten Bereichen, u.a. in der Berliner Straße und Mörchinger Straße festgestellt, während Orte mit dichteren Vegetationsstrukturen grundsätzlich einen geringeren Belüftungsgrad aufwiesen. In den Nachtstunden

ergab sich eine vergleichbare Charakteristik, wobei allerdings die Standorte mit dichteren Vegetationsstrukturen noch stärkere Windreduzierungen erfahren mußten.

Beschränkt man die o.g. Aspekte der Belüftung auf die Frage, inwieweit der Bereich der Berliner Straße derzeit durch den für die Bebauung vorgesehenen Freiraum entlastet werden kann, so läßt sich aus den Untersuchungen und der langjährigen Windrichtungsverteilung von Berlin folgendes ableiten: In ca. 52 % der Fälle werden die Winde von der Straße in Richtung Freiraum abgeleitet und in ca. 48 % der Fälle findet der umgekehrte Luftmassentransport in Richtung Straße statt. Von diesem Anteil können maximal 22 % entlang der Straße nach Südwesten und maximal 26 % entlang der Straße nach Nordosten abgeleitet werden. Nicht berücksichtigt sind austauscharme Strahlungsnächte, in denen keine eindeutigen Richtungskomponenten feststellbar sind.

Das bedeutet, daß in maximal 48 % der mit mäßigem bis starkem Luftaustausch gekennzeichneten Wetterlagen kühlere und wahrscheinlich auch immissionsfreiere Luftmassen über den Freiraum der ehemaligen Baumschule in die Berliner Straße gelangen.

Eine günstige Ausrichtung der Berliner Straße zu den häufigsten Windrichtungen in Berlin, die Breite der Fahrbahn und die mehr oder weniger durchgehende Randbebauung führen zu einer Kanalisation der Luftströmungen bei mäßigen und hohen Windgeschwindigkeiten. Die bioklimatische Wirkung der damit verbundenen Belüftungsfunktion wird durch die Erwärmung der Luftmassen über den versiegelten Verkehrsflächen, durch einen höheren Schwülegrad und die Belastung der Luft durch Autoabgase eingeschränkt.

Bei südlichen Winden ist der Belüftungseffekt für die locker und günstig ausgerichteten Wohnblöcke Nr. 77 - 89 der gegenüberliegenden Straßenseite größer als bei einer geschlossenen Randbebauung. Bei den lufthygienisch problematischen austauscharmen Wetterlagen wird diese Luftzufuhr aus dem Freiraum jedoch durch Bildung und Stagnation der bodennahen Kaltluft eingeschränkt.

Bei östlichen bis südlichen Winden können diese kühleren Luftmassen aus dem Freiraum eher in den westlichen Teil der Mörchinger Straße eingeleitet werden, während bei Winden aus Süd bis Südwest die Unterführung des Hochhauskomplexes zur Belüftung der östlichen Mörchinger Straße nicht ausreicht.

3.4 VERKEHR

3.4.1 INDIVIDUALVERKEHR

Die äußere Erschließung des Baugebietes ist durch die Berliner Straße, den Dahlemer Weg und die zwei Stichstraßenäste der Mörchinger Straße sichergestellt.

Bei der Berliner Straße handelt es sich um eine zweibahnige Allee mit breitem Mittel-Grünstreifen. Sie weist 2 x 2 Fahrspuren und zusätzliche Längsparkstreifen auf. Als Bundesstraße 1 mit Zubringerfunktion zur Bundesautobahn hat sie ein hohes Verkehrsaufkommen (ca. 30.000 Kfz/24 h). Die Hauptknotenpunkte im Nahbereich: Dahlemer Weg / Thielallee und Sundgauer Straße sind lichtsignalgeregelt. Zusätzlich bestehen Bedarfsampeln an den Fußgängerüberwegen, hier im Zuge des Karl-Schmidt-Rottluff-Weges.

Wendemöglichkeiten bestehen in Höhe des K.-S.-Rottluff-Weges am Westrand des Planungsgebietes und in Höhe der Apotheke am Ostrand des Planungsgebietes.

Im Nahbereich sind die Berliner Straße und der Dahlemer Weg mit getrennten Radwegen ausgestattet. Darüberhinaus bestehen kombinierte Geh- und Radwege in den Grünzügen im Zuge des K.-S.-Rottluff-Weges und parallel zur Wannseebahn in Richtung S-Bahnhof Sundgauer Straße.

3.4.2 ÖFFENTLICHER PERSONEN-NAHVERKEHR (ÖPNV)

Die Anbindung des Geltungsbereiches an den ÖPNV ist insgesamt als gut zu bezeichnen. In Höhe des Grundstücks Berliner Straße 78 liegt die Bushaltestelle "Holländische Mühle". Darüberhinaus liegt das Grundstück im Einzugsbereich des S-Bahnhofes Sundgauer Straße, der über einen Fußweg in 300 - 400 m Entfernung erreichbar ist.

Die S 1 - Wannsee - Sundgauer Straße - Anhalter Bahnhof - verkehrt während der Tageszeit im 10-Minuten-Takt, die Buslinien in der Berliner Straße max. im 20-Minuten-Takt. Durch Einsatzwagen verkürzt sich der Takt z.Z. bis auf 5 Minuten (Linie 48) in den Verkehrsspitzenzeiten.

Ein Anschluß an das U-Bahn-Netz (U-Bahnhof Oskar-Helene-Heim) ist über die Buslinie 11 - Haltestelle Thielallee Ecke unter den Eichen - und an

den U-Bahnhof Steglitz über die S 1 (6 1/2 Minuten) möglich.

Die das Baugebiet tangierenden Buslinien haben folgende Linienführung:

Linie 1 : Zehlendorf, Sachtlebenstraße über

Teltower Damm

Sundgauer Straße

Dahlemer Weg

nach Moabit, Waldstraße

Linie 3 : Wannsee, Heckeshorn über

Clayallee

Winfriedstraße

S-Bahnhof Sundgauer Straße

nach Lichterfelde, Oberhofer Platz

Linie 11: Dahlem, Waldfriedhof über

Corrensplatz

Berliner Straße

Drakestraße

nach Marienfelde, Stadtrandsiedlung

Linie 48: Zehlendorf, Fischerhüttenstraße über

Seehofstraße

Sundgauer Straße

Dahlemer Weg

nach Tiergartenstraße / Philharmonie

Die vorgenannte Bushaltestelle "Holländische Mühle" ist hinsichtlich der Aufstellflächen für Fahrgäste und der verbleibenden Gehwegbreite nach den einschlägigen Richtlinien unterdimensioniert. Die Aufstellfläche zwischen der Bushaldebucht und dem Radweg weist nur ca. 1,0 m Breite auf.

3.5 VERKEHRSEMISSIONEN UND -IMMISSIONEN

3.5.1 SCHALL / LÄRM

Im Umweltatlas ist für die Berliner Straße aufgrund der Belastung mit 25.000 - 35.000 Fahrzeuge pro Tag bei relativ hohem LKW-Anteil an der Randbebauung ein Verkehrslärmpegel von 66 - 70 dB (A) ausgewiesen. Durch die erhöhte Lage der Berliner Straße und die Neigung des Geländes zur S-Bahn hin kann sich dieser Schall praktisch unbehindert ausbreiten, so daß der Mittlungspegel in 100 m Entfernung von der Berliner

Straße - also etwa am Wendekreis der Mörchinger Straße tagsüber noch etwa 59 dB (A) beträgt (s.a. Messungen an der Mörchinger Straße).

Im Oktober 1988 wurden vom Akustik-Ingenieurbüro Moll im Bereich der zukünftigen Bauflucht an der Berliner Straße im Freifeld ein A-Schallpegel von 62,6 dB (A) gemessen. Als mittlerer Maximalpegel wurde 68,5 dB (A) festgestellt. Der gemessene Spitzenwert beträgt 72 dB.

Der südliche Bereich des Baugebietes ist durch Verkehrslärm der S-Bahn und des in Hochlage geführten Dahlemer Weges belastet. Hier sind insbesondere die Militärfahrzeuge (Panzer, schwere LKW) zu berücksichtigen.

Für den von der S-Bahn ausgehenden Lärm sind keine Daten im Umweltatlas angegeben. Aus der näheren Umgebung, insbesondere aus der Kilstetter und der Brettnacher Straße sind Klagen von Anwohnern bekannt, nach denen der S-Bahnverkehr eine "unzumutbare" Geräuschbelästigung, insbesondere in den Abend- und frühen Morgenstunden, darstellt. Deshalb wurden auch hier im Bereich der zukünftigen Bauflucht (Kita/ Solarhäuser) Schallmessungen durchgeführt. Dabei wurde ebenfalls ein A-Schallpegel von 62,6 dB (A) festgestellt. Der mittlere Maximalpegel liegt hier bei 77 dB (A). Der gemessene Spitzenwert beträgt 82 dB.

Die Verkehrslärmsituation im Bereich der Überbauung der Mörchinger Straße ist bisher nicht dokumentiert. Zur Feststellung des gegenwärtigen Zustands wurde im Januar '89 eine Langzeitpegelmessung (24 h Aufzeichnung) vom Akustik-Ingenieurbüro Moll durchgeführt. Meßpunkt war die westliche Loggia der linken Wohnung im 4. OG des Hauses Mörchinger Straße 36 (3. Geschoß der Straßenüberbauung bzw. 5. Geschoß der insgesamt 8-geschossigen Bebauung. Dieser Meßpunkt wurde gewählt, weil in dieser Höhe die Abschirmung gegenüber den jetzt vorhandenen Schallquellen Berliner Straße und S-Bahn durch die geplante Bebauung (4-geschossig mit Dachgeschoß) im Gegensatz zu den darüberliegenden Geschossen gerade noch wirksam sein wird.

Der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 Teil 6 bzw. Beurteilungspegel nach DIN 18005 Teil 1 beträgt für diesen Meßpunkt z.Z. $L_a = 59,7$ dB (A).

Er wurde ermittelt aus den drei lautesten Stunden und entspricht der oberen Grenze des Lärmpegels II nach DIN 4109 Teil 6 ($L_a = 56$ bis 60 dB (A)).

Der Tagesmittelwert ($6.^{00}$ bis $22.^{00}$) beträgt $58,8$ dB (A); die größten Abweichungen davon zwischen $7.^{00}$ bis $20.^{00}$ betragen $+ 0,9$ bzw. $- 0,7$ dB (A).

Diese über den ganzen Tagesverlauf sehr gleichmäßige Verkehrslärmentwicklung wird durch die im Stundenmittel gleichmäßig hohe Verkehrsdichte an der Berliner Straße und durch die während der gleichen Zeit regelmäßig mit 10-minütiger Zugfolge in beiden Richtungen verkehrenden Wanneseebahn, also mit 12 Zügen pro Stunde, bestimmt. Einwirkungen von der Mörchinger Straße sind, außer in Einzelfällen, nicht vorhanden, da sich die Einfahrt zum Parkhaus östlich der Straßenüberbauung befindet und für die auf der Mörchinger Straße geparkten Fahrzeuge bzw. den übrigen Anliegerverkehr (Post) genügend Wendemöglichkeiten schon vor dem Wendekreis vorhanden sind.

3.5.2 SCHADSTOFFBELASTUNG DER LUFT

Zur Einschätzung der lufthygienischen Belastung läßt sich die SO_2 -Immission als Leitsubstanz verwenden. Nach dem Berliner Luftgütemeßnetz (UMWELTATLAS BERLIN 1985) lag der I_1 -Wert für SO_2 (Jahresmittelwert) im Zeitraum von 1981 bis 1983 in der Umgebung des Untersuchungsgebietes zwischen $65-80 \mu g/m^3$ (Grenzwert nach TA-Luft $140 \mu g/m^3$). Der I_2 -Wert (98-Perzentil) lag zwischen $280-320 \mu g/m^3$ (Grenzwert nach TA-Luft $400 \mu g/m^3$). Größere punktuelle Emissionsquellen liegen zumindest in unmittelbarer Nähe nicht vor. Die benachbarten Wohnungen werden überwiegend mit Fernwärme versorgt. In weiterer Entfernung (südöstlich, ca. $2,5$ km Luftlinie) steht das ölbetriebene Heizkraftwerk Barnackufer, das mit einer Rauchgasentschwefelung ausgerüstet ist.

Problematisch ist auch die vom Straßenverkehr ausgehende Belastung im Zuge der Berliner Straße. Durchgeführte Messungen vom Spätsommer 1981 zeigten im Untersuchungsgebiet, bei austauscharmer Wetterlage, zwar niedrigere Werte als in der Innenstadt, aber mit bis zu 10 ppm doch erheblich höhere CO-Konzentrationen als diejenigen im unbelasteten Außenbereich. Die Kanalisierung der Luftströmung über weite Strecken führt zu einer Anreicherung der Luft mit Schadstoffen. Die Bedeutung der Bäume hinsichtlich der Schadstoffablagerung ist hervorzuheben, aber in der Wirkung zumindest für gasförmige Immissionen begrenzt. Die über

den Freiraum aus dem Süden herangeführten Luftmassen können in dessen Wirkungsbereich zu einer Verminderung der straßenbedingten Schadstoffkonzentrationen beitragen. Im südlichen Teil des Freiraumes muß die Immissionsgefährdung durch Kaltluftstagnation in austauscharmen Strahlungs Nächten als hoch eingestuft werden.

3.6 VER- UND ENTSORGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. In der Berliner Straße und in beiden Ästen der Mörchinger Straße liegen Schmutz- und Regenwasserkanäle. Die Dimensionierung ist für den Anschluß des Baugebietes ausreichend. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Höhenlage der Kanäle in der Mörchinger Straße wird der Anschluß des Baugebietes im wesentlichen an die Kanäle in der Mörchinger Straße-West vorzunehmen sein, die eine ausreichende Tieflage aufweisen.

Die Wasser- und Energieversorgung ist nach Auskunft der Versorgungsträger gesichert und erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz. Für die Stromversorgung ist die Errichtung einer Trafostation im Baugebiet erforderlich.

Durch das Baugebiet verläuft in Verlängerung der Mörchinger Straße eine Fernheizleitung der Bewag. Nach Auskunft der Bewag weist die Fernheizleitung ausreichende Kapazitätsreserven zur Versorgung des Baugebietes sowohl mit Wärme als auch für die Warmwasserbereitung auf. Es wurde großes Interesse an einem Anschluß des Neubaugebietes an die Fernheizleitung bekundet. Erfahrungsgemäß stellt die Fernwärmeversorgung der Bewag die wirtschaftlichste Versorgungsart dar.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND BINDUNGEN

4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 (FNP 84) - sind die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche (W), Typ 2 und die Berliner Straße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Im nicht mehr gültigen Flächennutzungsplan FNP 65 waren die Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zulässigen GFZ von 1,0 und

parallel zur Wannseebahn in einer Breite von ca. 22 m als Grünfläche dargestellt.

4.2 ÜBERGELEITETE UND FESTGESETZTE PLÄNE

Im Baunutzungsplan von Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (Amtsblatt 1961, Seite 742) sind die Grundstücke im Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA), Baustufe III/3 (GRZ 0,3 / GFZ 0,9) festgesetzt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes X-158 werden somit Entschädigungsansprüche nicht ausgelöst. Mit Festsetzung des Bebauungsplanes X-158 verlieren alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften ihre Gültigkeit. Dieses gilt auch für die förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien.

Der eingestellte Bebauungsplan-Entwurf X-120 sah bisher eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 1,0 bei bis zu VII Vollgeschoss vor. Der Grundstücksstreifen entlang der Wannseebahn sollte als Verkehrsfläche-Fußweg und eine Teilfläche in der Südwest-Ecke des Geltungsbereiches als öffentliche Grünfläche-Spielplatz festgesetzt werden.

4.3 LANDSCHAFTSPROGRAMM

Die Berliner Straße und die Trasse der S-Bahn sind als übergeordnete lineare Landschaftsstrukturen definiert, für die einerseits der Erhalt des prägenden Straßenbaumbestandes und andererseits die Entwicklung von Grünzügen entlang der Bahntrasse gefordert wird. Nach dem Landschaftsprogramm, Teilprogramm Landschaftsbild, liegt der Geltungsbereich in einem Landschaftsraum, in dem die Verwendung von traditionellen Zier- und Kulturpflanzen im Zusammenhang mit der Siedlungsstruktur gefördert werden soll. Die Entwicklung von markanten Landschafts- und Stadtbild-elementen soll zur Verbesserung der Stadtgliederung gefördert werden.

Die für die Fläche der Baumschule vorgeschlagene Erschließung von Erholungspotentialen gilt im Landschaftsprogramm nur solange, wie die im Flächennutzungsplan vorgesehene bauliche Nutzung nicht verwirklicht wird.

Für das Teilprogramm Erholung gelten folgende Ziele:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeit vorhandener Freiräume unter Berücksichtigung landschaftsraumtypischer und standortgerechter Gestaltung,
- Gestaltung gemeinsam nutzbarer Bereiche,
- Wiederherstellung von Vorgartenzonen,
- Verkehrsberuhigung in Wohnstraßen,
- Lärmschutz für die hoch belastete Straßenrandbebauung.

Aus dem Landschaftsprogramm, Teilprogramm Naturhaushalt, wurden, neben den aus Gründen der Luftreinhaltung vorgeschlagenen Immissionsschutzmaßnahmen entlang der Berliner Straße, die allgemeinen Aussagen zu Siedlungsgebieten abgeleitet:

- Verringerung des Versiegelungsgrades und Erhöhung der Vegetationsanteils (Dach- und Fassadenbegrünung),
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme,
- Verhinderung von Boden- und Grundwasserverunreinigungen.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der städtisch geprägten Biotopentwicklungsräume und zählt zum städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen. Als Ziele und Maßnahmen für diese Gebiete sind u.a. allgemein definiert:

- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes,
- zusätzliche Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna durch Entsiegelung, Dach- und Fassadenbegrünung,
- Extensivierung der Pflege in Teilen der Grünanlagen.

4.4 STADTENTWICKLUNGSPLAN - SPIELPLÄTZE

Der in der Aufstellung befindliche Stadtentwicklungsplan - Spielplätze - weist für die Versorgungseinheit C (Berliner Straße, S-Bahn, Sundgauer Straße, Dahlemer Weg) gegenwärtig einen zusätzlichen Bedarf von 2.317 m² öffentliche Spielplatzfläche (netto) auf. Wegen der vorhandenen Altersstruktur der gesamten Einwohnerschaft in diesem Block sowie der guten Erreichbarkeit von Anlagen in der südlichen Nachbarschaft besteht jedoch gegenwärtig keine hohe Dringlichkeit für die Einrichtung eines zusätzlichen Spielplatzes. Erst durch die Erstellung weiterer Wohneinheiten im Geltungsbereich und die langfristig zu erwartende Umstrukturierung der Bevölkerungszusammensetzung in den bestehenden Wohnanlagen wird sich die Dringlichkeit erhöhen.

5 GENERELLE ZIELE

Auf der Grundlage des im Auftrag des Senators für Stadtentwicklung und Umweltschutz (SenStadtUm) erstellten Gutachtens "Städtebauliche Rahmenbedingungen und alternative Strukturkonzeptionen", des Ergebnisses des städtebaulichen Wettbewerbs, der für das Planungsgebiet erstellten Umweltverträglichkeitsprüfung und weiterer Fachgutachten und nach dem Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange werden dem Bebauungsplan folgende generellen Ziele zugrundegelegt:

5.1 BAULICHE NUTZUNG:

- Allgemeines und reines Wohngebiet entsprechend den Darstellungen des FNP '84 und Baunutzungsplanes;
- Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Nachbarschaft und Lage des Baugebietes im verdichteten Wohnbereich entlang der Berliner Straße (durchschnittliche GFZ 1,0);
- Ansiedlung von Läden und anderer Dienstleistungseinrichtungen im Erdgeschoß an der Berliner Straße im Zugangsbereich zum Baugebiet;
- Ausschluß störender Fehlnutzungen;
- Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung einer Kindertagesstätte mit Hort, um die bestehende und künftige Nachfrage zu befriedigen;
- Förderung der sozialen Gemeinschaft durch Bau eines Gemeinschaftshauses als Quartierstreffpunkt für vielfältige Aktivitäten der Bewohner.

5.2 MASSTAB UND GESTALTUNG:

- Bauform und Höhenentwicklung in Anlehnung an die Hofkonzeption der 30^{er}-Jahre Bebauung;
- Integration der vorhandenen baulichen Fragmente im Planungsgebiet;
- Akzentsetzung an der Berliner Straße, Markierung einer Torsituation für das Baugebiet;
- Materialwahl nach baubiologischen Gesichtspunkten in Anlehnung an die positiven Beispiele der Umgebung (Putz + Klinker);
- Beachtung der hohen Lärm-, Staub- und Abgasentwicklung bei der Außenwandkonstruktion und Materialwahl entlang der Berliner Straße;
- ausreichende Bepflanzung ebenerdiger Parkplätze/ Vermeidung übergroßer Parkplatzflächen/ gute Integration der Anlagen in das Siedlungs- und Landschaftsbild.

5.3 NATURHAUSHALT / LANDSCHAFTSBILD

- weitestgehende Erhaltung der klimatischen Ausgleichsfunktionen des Plangebietes durch Begrenzung des Anteils überbauter und versiegelter Flächen (max. 50 % der Brutto-Baulandfläche);
- Erhaltung und Integration der an die ehemalige Baumschulnutzung erinnernden, erhaltenswerten Bäume in das Gesamtkonzept;
- Bepflanzung der Grün- und Freiflächen mit standortgerechten Gehölzen; Berücksichtigung der ehemaligen Nutzung bei der Gehölzauswahl im Bereich der Berliner Straße;
- Biotopvernetzung mit den vorhandenen Grünflächen; Großgrünanpflanzung soll auf Flächen mit natürlichem Bodenanschluß gegenüber bepflanzbaren Erschließungsflächen, Mietergärten etc. dominieren;
- Extensive Pflege der Grün- und Freiflächen;
- Rückhaltung des Niederschlagswassers / Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs / Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs:
 - a) Speisung einer Wasserfläche mit Niederschlagswasser zur Biotopbildung, Landschaftsgestaltung und Klimaverbesserung an gut belüftetem Standort,
 - b) Verwendung des Regenwassers zur Bewässerung der Grünanlagen,
 - c) Aufbereitung des Abwassers als Brauchwasser für WC-Spülung und Waschmaschinenanschluß (Zweitinstallation) in Teilbereichen als Pilotprojekt;
- Reduzierung des Energieverbrauches durch passive Nutzung der Solarenergie, windkraftgetriebene Umwälzung des Wassers im Teich etc.

5.4 SPIEL UND ERHOLUNG

- Verlängerung des Grünzuges an der Wannseebahn bis zum Dahlemer Weg; Durchwegung des Planungsgebietes in Ost-West und Nord-Süd-Richtung;
- Befriedigung des Nachhol- und Neubedarfs an öffentlichen Spielplätzen für Kinder und Jugendliche;
- Minimierung der vom Spielplatz ausgehenden Störungen der Wohnruhe durch geeignete Anordnung und Nutzungsangebote (kein Bolzplatz);
- wohnungsnahe Anordnung der privaten Kinderspielplätze; gute Verknüpfung der privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen zur Erlangung großzügiger Freiräume;
- Vermeidung einer stereotypen Spielplatzausstattung;
- Planung von Hausgärten für alle Erdgeschoßwohnungen; Gemeinschaftsgrünflächen und Mietergärten für die übrigen Wohnungen.

5.5 ERSCHLIESSUNG

- keine Straßenanbindung an die Berliner Straße (Erhaltung der Eichenallee/ Unfallgefährdung/ Rückstaubildung);
- keine durchgehende Straßenverbindung zwischen den beiden Ästen der Mörchinger Straße (nur für Fußgänger, Radfahrer, Not- und Versorgungsfahrzeuge);
- Verteilung des Gesamtverkehrsaufkommens auf eine Grundstückszufahrt an der Berliner Straße und die beiden Äste der Mörchinger Straße;
- keine Trennung der Verkehrsarten bei den Erschließungsanlagen des Neubaugebietes; die Gestaltung der verkehrsfläche soll eine multifunktionale Nutzung ermöglichen und die verkehrstechnische Bedeutung erkennbar zurücktreten lassen;
- bedarfsgerechte Versorgung des Neubaugebietes mit Stellplätzen (insgesamt ca. 1,5 Stellplätze/ Wohnung);
- Unterbringung der privaten Stellplätze (1,0/ Wohnung) überwiegend in Tiefgaragen, und zwar unter den Gebäuden zur Erhaltung unversiegelter Freiflächen.

5.6 IMMISSIONSSCHUTZ

- ausreichende Lärmschutzvorkehrungen an den dem Verkehrslärm ausgesetzten Baukörpern (Berliner Straße und Wannseebahn);
- Schutz der vorhandenen Wohnbebauung und des Innenbereichs der geplanten Wohnanlage durch bauliche Schließung an der Berliner Straße;
- Vermeidung konzentrierter Störungen im Bereich der Tiefgaragenrampen durch günstige Anordnung und teilweise verglaste Umkleidung der Rampen;
- Anschluß des Baugebietes an die Fernheizung; Ausschluß fester und flüssiger Brennstoffe für die Beheizung;
- aktive und passive Nutzung der Solarenergie bei günstig ausgerichteten Baukörpern und Bauteilen (Solarverglasung, Wintergärten);
- gute Durchlüftung des Baugebietes in Südwest-Nordost-Richtung und Südost-Nordwest-Richtung.

5.7 VER- UND ENTSORGUNG

- Erhaltung der vorhandenen Fernheizleitung;
- Vermeidung von Störungen des Siedlungsbildes durch ungeordnete Anordnung einer Vielzahl oberirdischer Versorgungsanlagen;
- getrennte Sammlung der Müllarten (Recycling);
- getrennte Sammlung des Niederschlagswassers (Straßen / Dachflächen).

6 STÄDTEBAULICHES UND LANDSCHAFTSPLANERISCHES GESAMTKONZEPT

Zur Erlangung konkreter Planvorstellungen wurde ein städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgeschrieben.

Der mit dem 1. Preis ausgezeichnete städtebauliche Entwurf brachte eine überraschende und schlüssige städtebauliche Lösung durch die Einbindung der vorhandenen nord-westlichen Bebauung und geschickter Aufnahme ihrer Blockstruktur in die Gesamtkonzeption. Somit wird die fragmentarische Bebauung der 60^{er} Jahre nicht ignoriert, sondern mit Torzugang und Flügelbauten in eine in sich geschlossene Einheit integriert.

Das Torbauwerk zum geplanten Grünzug an der Berliner Straße, als ehemalige Verbindungsstraße Berlin-Potsdam, soll eine Assoziation zu Potsdamer Architektur schaffen und über 3 Luftgeschosse einen großräumigen Einblick in den Grünzug ermöglichen.

Südlich der Mörchinger Straße sind 2 große, nach Süden geöffnete Höfe geplant, die in ihren Dimensionen den Höfen der benachbarten 30^{er}-Jahre-Bebauung entsprechen. Der Abstand der viergeschossigen Zeilen beträgt jeweils deutlich mehr als 2H.

Den baulichen Abschluß zur Wannseebahn und Übergang zum Grünzug bilden die dreigeschossigen Gebäude der Kindertagesstätte und einer Hausgruppe mit schrägliegender Solarverglasung ("Solarhäuser"). Neben der ökologischen Konzeption dieser Gebäude schaffen sie einen weichen Übergang zu den angrenzenden Grün- und Freiflächen.

Das Landschaftsbild wird im Geltungsbereich ganz wesentlich durch den geplanten Grünzug zwischen Berliner Straße und Wannseebahn mit der darin eingebetteten Wasserfläche geprägt. Damit hat die Erhaltung und Weiterentwicklung der für Zehlendorf typischen Parkanlagen mit Pfuhlen und Teichen auch im Wettbewerbsergebnis, als Grundlage des Bebauungsplanes, ihren Niederschlag gefunden.

Zur Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs soll das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser nicht direkt in die Kanalisation geleitet werden, sondern für die Speisung der anzulegenden Wasserfläche und zur Bewässerung der Grünanlagen sinnvoll genutzt werden.

Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünzug bindet an den Grünzug an der Wannseebahn an, der bis zum Dahlemer Weg verlängert wird. Neben der Durchwegung soll dieser Grünzug vorrangig als Spielplatz genutzt und gestaltet werden. Der östliche Teil des Grünzuges dient als Parkanlage der rollstuhlgerechten Anrampung an den Dahlemer Weg, wodurch zugleich Lärmschutz für die unteren Geschosse der vorhandenen Wohnbebauung erreicht wird.

Am geplanten Teich und Verknüpfungspunkt beider Grünzüge ist das Gemeinschaftshaus geplant.

Die öffentlichen Grünflächen verknüpfen sich mit den Hofflächen, in denen die Bewegungsflächen für Erwachsene sowie die privaten Spielplätze als Gemeinschaftsanlagen integriert sind. Durch die Vernetzung der einzelnen Grünflächen zu einem zusammenhängenden Grünsystem wird sowohl ihr ökologischer Wert als auch der Erholungswert für die Wohnbevölkerung gesteigert.

Durch den Ausschluß von Tiefgaragen unter Freiflächen verbleibt in der Summe der öffentlichen und halböffentlichen Grünflächen ein hoher Anteil an Flächen mit natürlichem Bodenanschluß, der mit Großgrün (Einzelbäume und Baumgruppen) bepflanzt werden kann und soll. Diese Flächen dominieren gegenüber den bepflanzbaren Eigentümer- bzw. Mietergärten und den Erschließungsflächen. Die vorhandenen Bäume, die aufgrund ihrer Größe und ihres Hinweises auf die ehemalige Nutzung der Flächen erhaltungswertig sind, wurden in das Gesamtkonzept integriert.

Die Erschließung erfolgt dezentral über die Berliner Straße sowie die beiden Äste der Mörchinger Straße, die für den KFZ-Verkehr nicht miteinander verbunden werden. Die innere Erschließung ist ausschließlich verkehrsberuhigt und damit fußgänger- und fahrradfreundlich geplant.

Die privaten Stellplätze werden fast ausschließlich unterirdisch in unter den Gebäuden gelegenen Tiefgaragen untergebracht. Oberirdisch treten nur die Besucherparkplätze in Erscheinung, für die ein Parkplatz an der Berliner Straße und Senkrechtparkplätze an den beiden Ästen der Mörchinger Straße geplant sind.

7 BERÜCKSICHTIGUNG UND ABWÄGUNG DER BELANGE

7.1 BERÜCKSICHTIGUNG DES ALLGEMEINWOHLS

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung und eine menschenwürdige Umwelt angestrebt. Die natürlichen Lebensgrundlagen werden soweit als möglich geschützt. Den mit der Bebauung verbundenen, unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt stehen umfassende Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegenüber.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden insbesondere folgende Belange beachtet sowie unter Berücksichtigung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden miteinander und untereinander in Einklang gebracht:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Eigentumsbildung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten,
- die Belange von Sport, Freizeit und Erholung,
- Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts,
- Belange der Wirtschaft, des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung.

7.2 DIE ALLGEMEINEN ANFORDERUNGEN AN GESUNDE WOHNVERHÄLTNISSE

7.2.1 LÄRMSCHUTZ

Um für das gesamte Neubaugebiet und auch für die unteren Geschosse der bestehenden angrenzenden Bebauung einen wirksamen Immissionsschutz zu erreichen, soll an der Berliner Straße zwischen den vorhandenen Baukörpern mit Grenzbebauung eine bauliche Schließung erfolgen. Für die Straßenrandbebauung selbst sind umfassende Vorkehrungen für den passiven Lärmschutz zu treffen (massive Außenwände, schalldämmende Fenster für die Schallschutzklasse III bzw. Wintergärten und / oder Kastenfenster).

Außerdem soll die Vorgartenfläche mit Bäumen und Sträuchern zur Staub- und Abgasbindung bepflanzt werden.

Durch die Schließung der Bebauung parallel zur Berliner Straße wird eine Erhöhung der Lärmbelastung an der Bebauung nördlich der Berliner Straße durch Reflexion des Schalls an der neuen Fassade vermutet. Auf der Grundlage der Messungen vor Ort ergab sich im Bestand ein Beurteilungspegel von 70,9 dB (A) an der ungünstigsten Stelle der nördlichen Bebauung (15 m Abstand zur Mitte der nördlichen Richtungsfahrbahn).

Die Berechnung des Summenpegels an der Bebauung nördlich der Berliner Straße - aus der Emission der nördlichen Fahrbahn und Reflexion der Emission der südlichen Fahrbahn an der neuen Fassade (als ungünstigster Fall) - ergab 71,1 dB (A).

Die durch Reflexion an den Fassaden der geplanten Bebauung bewirkte Pegelerhöhung beträgt somit rechnerisch 0,2 dB (A). Sie wird meßtechnisch nicht nachweisbar und subjektiv nicht feststellbar sein, weil die direkten Schallanteile überwiegen.

Zur Beurteilung der zukünftigen Verkehrslärmbelastung im Bereich Mörchinger Straße (Ostteil), kommt die Lärmschutzuntersuchung zu folgendem Ergebnis:

Geht man von der realistischen Annahme aus, daß in den lautesten Stunden nicht mehr als zwei Drittel der vorhandenen Wageneinstellplätze je Stunde geräumt oder besetzt werden, so entspricht dies nach DIN 4109 Teil 6, Tabelle A1, bei Wohngebäuden in einer Entfernung bis zu 10 m zur Straßenmitte dem Lärmpegelbereich III mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel $L_a = 61$ bis 65 dB (A), bei solchen in einer Entfernung zwischen 11 und 25 m dem Lärmpegelbereich II mit $L_a = 56$ bis 60 dB (A) (Grundlage ist ein Verkehrsaufkommen von 10 bis 50 PKW/h).

Für die Wohnungen, die in einer Entfernung bis zu 10 m über oder neben der Mitte der Mörchinger Straße liegen und die bisher einen Außenlärmpegel $L_a = 60$ dB (A) (gemessen 59,7 dB (A)) an der oberen Grenze des

Lärmpegelbereichs II einzustufen waren, muß allein durch das zukünftige Verkehrsaufkommen aus Tiefgarage und Wageneinstellplätzen mit einer Höhereinstufung in den Lärmpegelbereich III bei einer Erhöhung des Mittelungspegels bis zu 5 dB (A) in den lautesten Stunden gerechnet werden.

Es sind dies das Untergeschoß (2. OG) und das darüberliegende Geschoß (3. OG) der Straßenüberbauung in den Häusern Mörchinger Straße 36 und 39. Die Wohnungen im EG und im 1. OG neben der Durchfahrt sind mehr als 12 m von der Fahrbahnmitte entfernt.

Eine Pegeladdition der zukünftigen und der schon vorhandenen Verkehrslärmeinwirkung für die Aufenthaltsräume in der Westfassade der beiden Häuser ist jedoch auszuschließen, da sich gerade bei diesen aufgrund ihrer Lage die Abschirmung der bisherigen Verkehrslärmeinwirkung durch die geplante Bebauung bemerkbar macht.

Für Aufenthaltsräume in gleicher Lage an der Ostfassade der beiden Häuser ist zwar ebenfalls mit einer Erhöhung des Mittelungspegels zu rechnen, diese wird aber sicher nicht mehr als 3 dB (A) betragen (entsprechend einer Verdopplung der durchschnittlichen Verkehrsbelastung), da hier die Vorbelastung durch die Einfahrt zum Parkhaus und den Anliegerverkehr höher ist als an der Westseite des Gebäudes.

Für Wohnungen westlich der Unterführung, die in der Straßenüberbauung und seitlich davon in einer Entfernung bzw. Höhe zwischen 11 und 25 m liegen, muß mit einer Pegelerhöhung zwischen 0 dB (A) (obere Geschosse bzw. seitlich entfernter liegende Wohnungen) und 3 dB (A) (3. und 4. OG bzw. seitlich und schräg näher gelegene Wohnungen) gerechnet werden. Zumindest für die Wohnungen im 3. und 4. OG der Straßenüberbauung kann wiederum mit einer Verringerung der bisherigen Verkehrslärmeinwirkung durch Abschirmung gerechnet werden, sodaß die Erhöhung des Beurteilungspegels an der unteren Grenze liegen wird. Mit einer Höhereinstufung in den Lärmpegelbereich III, unterer Bereich, mit einem A-Schallpegel $L_a = 61$ bis 65 dB (A), ist hier jedoch ebenfalls zu rechnen.

Für Wohnungen in einer Entfernung von mehr als 25 m von der Straßenmitte kann eine Pegelerhöhung gegenüber der jetzigen Verkehrslärmbelastung ausgeschlossen werden, für solche nördlich der Mörchinger Straße bis einschließlich 3. OG kann sogar eine Verringerung infolge Abschirmung angenommen werden.

Zum Schutz der objektiv durch eine Lärmpegelerhöhung betroffenen Wohnungen sollen zu Lasten des Straßenbaulastträgers im Einvernehmen mit den Eigentümern der Wohnanlage folgende Maßnahmen getroffen werden:

- Verlängerung der Durchfahrtsdecke in einer Mindestlänge von beidseitig 4,0 m;
- Geschwindigkeitsbeschränkung in der Mörchinger Straße (verkehrsberuhigter Bereich mindestens ab Vorderkante Straßenüberbauung).

Bei der geplanten Bebauung im Nahbereich der S-Bahn (Kindertagesstätte und Solarhäuser) sind in der künftigen Bauflucht 62,6 dB (A) gemessen worden. Hier sollen sowohl aktive, als auch passive Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden:

- Aufwallung und Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern im Grünzug Wanneseebahn (Verwendung des anfallenden Erdaushubs);
- schalldämmende Fenster der Schallschutzklasse III (s. PEB Nr. 22).

Die passiven Lärmschutzmaßnahmen sind zusätzlich erforderlich, da die Aufwallung nur für das untere Geschoß und die Freiflächen wirksam ist und die Bepflanzung nur unwesentlich zu einer Lärmpegelminderung beiträgt.

In der weiteren Zukunft ist mit einer spürbaren Pegelminderung durch den Einsatz leiserer Züge zu rechnen.

Durch die neuen Baukörper verändert sich auch die Ausbreitung des von der S-Bahn ausgehenden Lärms. Grundsätzlich kann prognostiziert werden, daß für die Wohnungen die in der Nachbarschaft im 4. OG oder höher liegen (oberhalb einer Abschirmung durch die neue Bebauung) keine Veränderung bezogen auf den S-Bahn-Lärm auftreten wird. Für tiefer liegende Wohnungen wird sich eine Verkürzung der Einwirkzeit des Lärms bemerkbar machen (Minderung des äquivalenten Dauerschallpegels). Dies wird mit zunehmender Entfernung zur S-Bahn immer deutlicher.

Innerhalb des Neubaugebietes soll die vom KFZ-Verkehr ausgehende Lärmbelästigung durch die Gestaltung und Beschilderung als verkehrsberuhigter Bereich auf ein Minimum begrenzt werden (Schrittgeschwindigkeit).

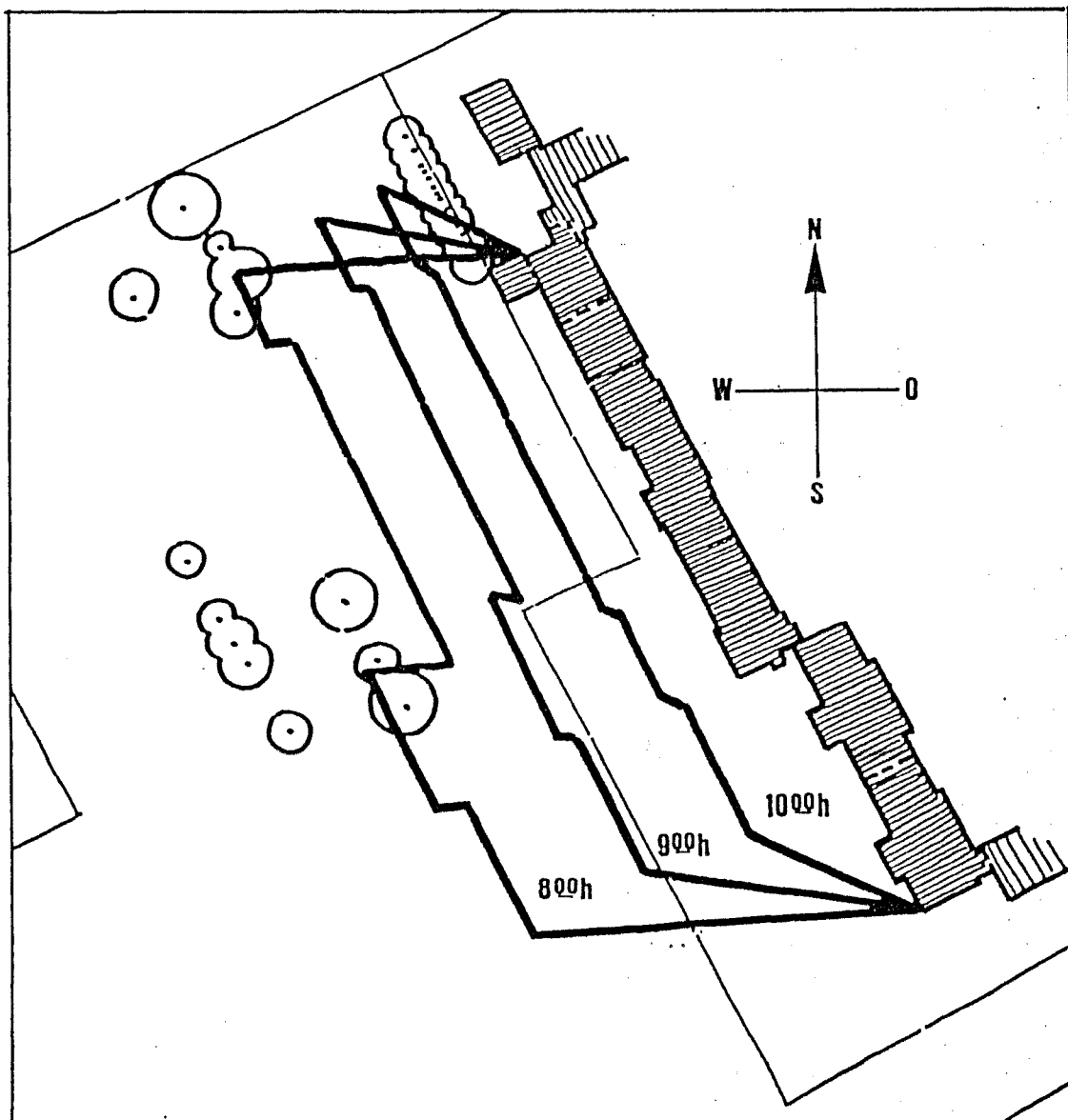
Die an Wohngebäude angrenzenden Rampen der Tiefgaragen an der Mörchinger Straße sollen überdacht und seitlich (z.T. durch Verglasung) geschlossen werden, so daß Störungen für das Wohnen weitestgehend ausgeschlossen sind.

7.2.2 BELICHTUNG, BESONNUNG UND DURCHLÜFTUNG

Die Lage des Baugebietes mit der Berliner Straße im Norden bietet relativ günstige Voraussetzungen für die Besonnung der Wohnungen.

Die östlich angrenzende Bebauung führt kurzfristig im Tagesverlauf (insbesondere in den sommerlichen Morgenstunden) zu relativ weit in das Gebiet reichenden Schattenbildungen, die nachfolgend dargestellt sind:

VERSCHATTUNG 21. JUNI - SOMMERZEIT



In der Nordwestecke des Geltungsbereiches führt die VII-geschossige Zeile Mörchinger Straße 52-54 in den Nachmittags- und Abendstunden zu einer Verschattung der östlich angrenzenden Freiflächen. Im wesentlichen werden nur die eigenen Grundstücksflächen verschattet.

Die mäßige Dichte des Baugebietes sowie Höhenentwicklung und die Abstände sich gegenüberliegender Gebäudezeilen stellen im allgemeinen eine gute Belichtung und Besonnung sicher. Dieses ist durch Verschattungspläne nachgewiesen. Lediglich in den Innenecken der Höfe und rechtwinklig miteinander verbundener Zeilen kommt es im Tagesverlauf - je nach Jahreszeit - zu einer mehr oder weniger langen Verschattungszeit.

In der Abwägung der Belange wird dem städtebaulichen Ziel einer raumbildenden Blockbebauung in geschlossener Bauweise der Vorrang beigemessen.

Im allgemeinen können die Abstandsflächen auf den eigenen Grundstücken oder auf den Gemeinschaftsflächen bzw. auf öffentlichen Grün- oder Verkehrsflächen liegen. Lediglich bei der östlichen Zeile des Süd-Ost-Hofes werden die Abstandsflächen in geringfügigem Umfang auf den angrenzenden Grundstücken Mörchinger Straße 35 - 39 liegen. Hier ist die Grundstücksfläche - trotz der Höhe der Bebauung - nicht in vollem Umfang durch Abstandsflächen belegt, so daß sich im wesentlichen keine Überschneidungen ergeben werden. Das Hineingreifen der Abstandsflächen ist in diesem Fall unbedenklich, da die geplante viergeschossige Bebauung zu keiner Verschattung der achtgeschossigen Bebauung führt und auch die geplante viergeschossige Bebauung nicht wesentlich verschattet wird.

Nördlich der Mörchinger Straße greifen die Abstandsflächen der acht- bis neugeschossigen Zeile Mörchinger Straße 36-38 erheblich in das Grundstück Berliner Straße 88 ein. Diesem Umstand wurde durch Freihaltung des angrenzenden Geländes von Bebauung Rechnung getragen.

Das Ziel einer guten Durchlüftung des Baugebietes wird in Südwest-Nordost-Richtung durch Freihaltung der Durchlüftungssachse Mörchinger Straße erfüllt.

In Südost-Nordwest-Richtung besteht diesbezüglich ein Zielkonflikt mit der Forderung nach umfassendem Lärmschutz des gesamten Baugebietes gegenüber der Berliner Straße. Der relativ große Tordurchgang im Zuge

der Grünachse sorgt zwar für eine teilweise Durchlüftung in dieser Richtung, führt aber auch z.T. zu Zugerscheinungen im Durchgang und zu einem gewissen Eindringen des Lärms in den Innenbereich.

Gegenüber der Möglichkeit weitere Durchlüftungssachsen zu schaffen wird dem Lärmschutz die höhere Bedeutung beigemessen.

7.3 WOHNBEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG / EIGENTUMSBILDUNG / BELANGE KÖRPERLICH BEHINDERTER MENSCHEN

Zur bedarfsgerechten Versorgung der Zehlendorfer Bevölkerung mit Wohnraum und zur Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen sollen von den geplanten ca. 170 Wohneinheiten (WE) etwa 2/3 als Mietwohnungen und 1/3 als Eigentumswohnungen, größtenteils im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau, errichtet werden. Etwa 36 Eigentumswohnungen sollen als Baugemeinschaft mit einem Teil an Eigenleistungen zur Kostensenkung errichtet werden. Für Rollstuhlbehinderte sollen ca. 12 Wohneinheiten erstellt werden. Der Anteil der familiengerechten 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen soll mit ca. 75 % gegenüber den Kleinwohnungen deutlich dominieren.

Eine hohe Wohnqualität soll insbesondere dadurch erreicht werden, daß den Erdgeschoßwohnungen Eigentümer- bzw. Mietergärten zugeordnet werden. Durch Baukörpergliederung, erdgeschossige Vorbauten oder Gartenhofmauern ist ein abgeschirmter Freisitzbereich zu schaffen.

7.4 SOZIALE UND KULTURELLE BEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG

Von den zuständigen Stellen der Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales wurde festgestellt, daß im Nahbereich einschließlich Neubaugebiet der Bedarf für weitere 113 Kindertagesstättenplätze (einschließlich Hort) besteht. Da die bestehende Einrichtung - unmittelbar südlich der Wannseebahn - nicht mehr erweiterbar ist, wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine entsprechende Gemeinbedarfsfläche vorgesehen.

Diese Fläche liegt am Südostrand des Geltungsbereiches und ist von der Mörchinger Straße-Ost nur über einen Geh- und Radweg erschlossen. Die erforderlichen Pkw-Stellplätze wurden dementsprechend auf einem separaten Grundstücksteil an der Mörchinger Straße geplant.

Ferner soll zur Kontaktpflege aller Generationen und für Betätigungszwecke, die isoliert und innerhalb der Wohnungen nicht realisiert werden können, ein Gemeinschaftshaus errichtet werden. Es soll auch der Abhaltung kleinerer Versammlungen und für private Feiern im größeren Kreise dienen. Beide Einrichtungen sind im räumlichen und funktionellen Zusammenhang mit der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage / Spielplatz) geplant.

Durch die Lage des Gemeinschaftshauses am geplanten Teich (Regenwasserauffangbecken) ergänzt diese Einrichtung auch das Erholungsangebot, dient dem Aufenthalt, bietet Wetterschutz und die notwendigen sanitären Einrichtungen.

7.5 NATURHAUSHALT, NATURSCHUTZ, LANDSCHAFTSPFLEGE

7.5.1 BODEN, GRUNDWASSER

Das gegenwärtig fast vollständig unversiegelte Gelände der Baumschule wird durch die geplanten Maßnahmen so verändert, daß abschließend noch 50 % der Fläche als Vegetationsstandorte andauernd zur Verfügung stehen. Während der Bauzeit kommt es jedoch nach der Rodung der vorhandenen Baumschulware und der Krautschicht unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Bäume zu einem vorübergehend vollständigen Abschieben des vorhandenen Oberbodens. Für die Bauzeit steht die gesamte Fläche nicht als Vegetationsstandort zur Verfügung mit allen damit zusammenhängenden Folgewirkungen auf Tierwelt, Lufthygiene, Klima und dem Gas/Wasseraustausch des Bodens.

Die andauernden, unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt sollen durch folgende Maßnahmen ausgeglichen werden:

- Minimierung der Versiegelung;
- keine Ableitung von Niederschlagswasser von unkritischen Flächen (Dächer) in die Kanalisation; Ableitung in angrenzende Pflanzflächen bzw. in Regenwasserrückhalteinrichtungen (Teich);

- Anreicherung des Grundwassers über Sicker-Brunnen; dabei Vorreinigung des Niederschlagswassers und Berücksichtigung der sandigen Schichten im tieferen Untergrund als mechanische Filterkörper;
- Erhöhung des Oberbodenauftrages zur Optimierung der Durchwurzelbarkeit, Durchlüftung und des Wasserhaushaltes für die Vegetationsflächen.

Insgesamt 4.800 m³ Oberboden werden auf der Baustelle zwischengelagert, um nach Abschluß der Baumaßnahmen wieder eingebaut zu werden. Weitere 4.000 - 5.000 m³ bleiben bei der bisher vorgesehenen Auftragsstärke von 0,35 m zur sonstigen Verfügung übrig.

Der durch das Ausschachten der Baugruben anfallende Füllboden soll zur Baugruben- und zur Geländeauffüllung sowie zum Einbau parallel zur S-Bahn (Anschluß Dahlemer Weg) verwendet werden. Auswirkungen auf das Grundwasser sind aufgrund des hohen Flurabstandes nicht zu erwarten.

Die Verdichtung des Bodens durch den Verkehr von Baumaschinen wird auf Baustraßen eingeschränkt, die im Verlauf zukünftiger Wegetrassen der öffentlichen Grünflächen liegen.

Mit dem Abtragen des Oberbodens können auch eventuell vorhandene Auffüllungen freigelegt werden. Da die Qualitäten und Quantitäten dieser Auffüllungen gegenwärtig nur mit sehr hohem Aufwand festzustellen sind, muß während der Bauphase entschieden werden, wie mit ihnen umgegangen wird.

Die punktuelle Suche nach Herbizidresten im Boden erscheint gegenwärtig nicht sinnvoll, da noch nicht klar ist welcher Anteil des Oberbodens wo wieder eingebaut bzw. welcher Teil zur anderen Verwendung abgefahren wird.

Aus Gründen des Bodenschutzes soll auf die Anwendung chemikalischer Pflanzenbehandlungsmittel im Bereich der öffentlichen Grünflächen verzichtet werden.

7.5.2 BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ

EINZELBÄUME

Die an die ehemalige Nutzung der Fläche als Baumschule erinnernden, erhaltenswerten Bäume sind in das Nutzungs- und Bebauungskonzept integriert worden.

Von den insgesamt 60 nach BaumSchVO geschützten Bäumen werden 44 Exemplare in das Freiraumkonzept integriert. Die restlichen 16 Bäume sind aufgrund der Anordnung von Gebäuden und Erschließungswegen nicht zu erhalten.

Für die zu erhaltenden Bäume sind vorübergehende Auswirkungen während der Bauzeit zu erwarten, die andauernde Folgewirkungen haben können (Verdichtung von Oberboden, Änderung der Wasserversorgung, mechanische Schäden). Im Baustellenplan sind für die zu erhaltenden Bäume ausreichende Schutzmaßnahmen vorzusehen, die die o.g. Auswirkungen verhindern. Auch der vorhandene Obstbaumbestand im Bereich der geplanten Mietergärten vor den Häusern Mörchinger Straße 36-38 soll durch geeignete Maßnahmen geschützt werden.

KRAUTIGE VEGETATION

Die Vorarbeiten zur Bebauung haben eine andauernde Beseitigung der krautigen Vegetation zur Folge. Die für faunistische Organismen wertvollen Strukturen, die sich im Laufe der letzten Jahre verstärkt eingestellt haben gehen damit verloren.

ZUKÜNFTIGE VEGETATIONSFLÄCHEN

Nach Abschluß der Bauarbeiten sollen sich entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans 50 % der Baugebiets- und Grünflächen als Vegetationsstandorte darstellen. Die im B-Plan festgesetzte Verwendung von standortgerechten, einheimischen Gehölzarten kann im Vergleich zur bestehenden Baumschulware eine andauernde Steigerung der Biotopfunktion erreichen. Dabei sind spezifische Belange der Fauna (offene Strukturen) zu berücksichtigen.

Die Intensität der Pflege von geplanten Vegetationsflächen hat ebenfalls entscheidende Auswirkung auf die Biotopfunktion. Je extensiver gepflegt wird, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit, daß sich naturnahe Biotope ausbilden.

Die bisher vorliegenden Angaben zur Pflanzenverwendung innerhalb der Gemeinschaftsflächen und der privaten Gärten der Wohnhausbereiche (Bepflanzungspläne Januar 89) entsprechen in der Leitbepflanzung weitgehend dem Charakter von standortgerechten / einheimischen Gehölzarten. Dabei wird gleichzeitig besonderer Wert auf blühende und fruchtende Bäume und Sträucher gelegt, die damit eine wichtige Funktion als Nahrungsbiotop der Fauna darstellen können.

Besonders für die öffentlichen Bereiche nahe der S-Bahn sind ausschließlich einheimische Gehölzarten vorgesehen, die bei den Bäumen auch landschaftstypische großkronige Arten beinhalten.

FAUNA

Mit der geplanten Nutzung des Grundstücks Berliner Straße 88 wird ein für die Tierwelt wichtiger, den Großraum strukturierender Freiraum überbaut. Mit der Spontanvegetation gehen wichtige potentielle Lebensräume, Brutplätze und ein bedeutendes Nahrungsreservoir sowohl für Brutvögel als auch für Überwinterer verloren. Die geplante Nutzung des Geländes zum Wohnen und als öffentliche Grünanlage wird dauerhaft bei den Vögeln zu einer Verlagerung des Artenspektrums zugunsten von Allerweltsarten führen. Weiterhin geht durch die Bebauung der offene Charakter des Geländes andauernd verloren.

BIOTOPVERNETZUNG

Der Verlust der Brachfläche bedeutet gleichzeitig eine Reduzierung der Biotopvielfalt. Die gärtnerische Gestaltung und Bepflanzung der Außenanlagen und der öffentlichen Grünflächen macht den Lebensraum eher mit den Biotopen der umgebenden Blockrand- und Zeilenbebauung vergleichbar, die sich durch einen nur eingeschränkten Wert für den Biotop- und Artenschutz auszeichnen. Damit einher geht der Verlust der Fläche als Verbindungsglied zwischen der offenen Bebauung nördlich der Berliner Straße und der S-Bahn-Trasse.

Die Vernetzungsfunktion der S-Bahntrasse wird mit der Verbreiterung durch die geplante öffentliche Grünanlage und ihre naturhafte Ausgestaltung bedingt gefördert.

Den nachteiligen Auswirkungen für den Biotop- und Artenschutz stehen folgende Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegenüber:

- Ausgleichspflanzung nach BaumSchVO für die beseitigten Großbäume;
- für zu erhaltende Bäume Schutz vor Bodenverdichtung im Kronenbereich, vor mechanischen Schäden, vor Änderung der Wasserversorgung (Bewässerung während der Abgrabungen im Randbereich), vor Staubemissionen;
- Anlage von Kompostplätzen zur Sammlung von verrottungsfähigem Material;
- Herstellung naturnaher Bereiche; Aufwertung der Vegetationsflächen durch Wechsel von standortgerechten Gehölzen und offenen Strukturen (Wiesen, auch Sandblößen), besonders im Bereich öffentlicher Grünflächen; kein Zupflanzen mit Gehölzen;
- Teichanlage in ungestörter Zone als extensiv gepflegter Feuchtbiotop;
- weitgehend extensive Pflege der Gemeinschaftsgrünflächen und der öffentlichen Grünflächen; Tolerierung von Wildkrautsäumen; kein Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln.

7.5.3 KLIMA / LUFTHYGIENE

Durch die Bebauung des Grundstückes an der Berliner Straße 88 werden die klimatischen Randbedingungen für den Freiraum selbst grundsätzlich geändert. Für die Nachbargebiete wird jedoch keine wesentliche Klimaveränderung erwartet.

■ WIND- UND AUSTAUSCHVERHÄLTNISSE

Der Kanalisierungseffekt im Verlauf der Berliner Straße wird eher verstärkt, wobei aber die Einleitung der bodennahen Luftmassen in den Straßenraum (Belüftung) und die Einleitung von dort in den vorher vorhandenen Freiraum (Entlüftung) unterbunden wird. Eine Überstörmung der neuen 4-geschossigen Straßenrandbebauung ist bei Winden aus südlicher Richtung möglich, wovon jedoch im günstigsten Falle nur die weiter nördlich der Berliner Straße liegenden Wohnblöcke profitieren könnten. Das geplante Tor in der Straßenrandbebauung wird im Nahbereich mit Sicherheit eine ständige Luftströmung erzeugen, die aber die vorher

vorhandenen Belüftungsverhältnisse nicht sicherstellen kann. Die relativ große Öffnung (ca. 6 m breit und 9 m hoch) und die nach oben anschließende geringe Fassadenhöhe lassen jedoch vermuten, daß ein direkter Düseneffekt ausbleibt. Außerdem sind durch die Höhe Maßnahmen zur Minderung von Zugerscheinungen im unteren Bereich möglich.

Das Eindringen der Luftmassen in den westlichen Teil der Mörchinger Straße wird behindert, während sich die ohnehin ungünstige Belüftungssituation in der östlichen Mörchinger Straße nicht weiter verschlechtern kann.

Im Baugebiet selbst kommt es entsprechend der Bauplanung zu Kanalisierungseffekten, wobei die Fortsetzung der Achse im Zuge der Mörchinger Straße notwendig und vorteilhaft ist. Auch die senkrecht in Richtung der Berliner Straße verlaufende Achse muß positiv gesehen werden, wobei der Tordurchgang hinsichtlich der Belüftung unzureichend ist (Lärmschutz).

■ LUFTTEMPERATUR

Nach den Baumaßnahmen entfällt die Funktion des Freiraumes als Kaltluftentstehungsgebiet. Das Klima erhält eine mehr stadtklimatische Charakteristik mit einer etwas verzögerten und verminderten Abkühlung in austauscharmen Strahlungsnächten. Die Tagestemperaturen verändern sich hierbei weniger stark. Die thermische Entlastung der unmittelbaren Randbebauung und der westlichen Mörchinger Straße wird geringer als bisher. Ein Einfluß auf die Bebauung nördlich der Berliner Straße wird nicht meßbar sein.

■ LUFTFEUCHTE

Die relative Luftfeuchte wird etwas abnehmen. Eine Verringerung der Nebelbildung im Planungsgebiet und in der unmittelbaren Nachbarschaft ist ebenfalls zu erwarten. Auf den Dampfdruckpegel dürfte die Bebauung keinen wesentlichen Einfluß haben, da die natürlichen Wasserdampfquellen durch anthropogene Quellen (höheres Verkehrsaufkommen, Entlüftungen usw.) ersetzt werden.

Die Schwülebildung nimmt dann entsprechend der Erhöhung der Temperaturen zu. Die Reichweite dieser veränderten Feuchtebilanz in die benachbarten Wohngebiete hinein ist aber aufgrund der Baustrukturen begrenzt.

Für das Auftreten und den Bestand der Auswirkung gilt das zur Temperatur Gesagte.

■ LUFTHYGIENE

Obwohl durch die Bebauung das derzeitige Kaltluftentstehungsgebiet entfällt, kommt es im südlichen Bereich durch das Relief und die Umgebung dennoch zu stärkeren Kaltluftbildungen als in der Nähe der Berliner Straße. Somit ist dort auch die Immissionsgefährdung in austauscharmen Strahlungsnächten höher, während dort am Tage die Trasse der Wannseebahn für eine höhere Windgeschwindigkeit sorgt. Das künftige Wohngebiet wird jedoch insgesamt nur mäßige Austauschbedingungen aufweisen, so daß bodennahe Emissionen durch den Verkehr und Entlüftungen (Tiefgaragen) höhere Immissionswerte erzeugen können.

Auch eine geschlossene Straßenrandbebauung wird die Durchlüftung und den Abzug der Abgase, die von den Kraftfahrzeugen in der Berliner Straße herrühren, nicht oder nur in einem vernachlässigbaren Umfang beeinflussen, weil

- die Straßenbreite besonders groß ist,
- die Straßenrandbebauung vor, gegenüber und hinter dem Baumschulgebiet mehrfach mit großen Abständen zwischen den Baukörpern unterbrochen ist und
- die Straßenrichtung im wesentlichen der hier herrschenden Hauptwindrichtung entspricht.

(siehe auch Stellungnahme des Senators für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Az. VB 11, vom 28.4.1988)

Um die klimaregulierende Funktion des Planungsgebietes - trotz Bebauung - teilweise zu erhalten, wurde im städtebaulichen Gutachten die Forderung erhoben, daß die überbauten und versiegelten Flächen zu minimieren sind. Die Forderung wurde auf der Grundlage detaillierter Berechnungen dahingehend präzisiert, daß im Bau land mindestens 50 % (entsprechend 15.810 qm) als unversiegelte Grün- und Freiflächen erhalten bleiben sollen. Zu den versiegelten Flächen zählen sämtliche über- und unterbauten Flächen sowie die Erschließungsanlagen, Wege, Terrassen und sonstige befestigten Flächen.

Diese Forderung hatte zentrale Bedeutung für die gesamte Flächendisposition und die mögliche bauliche Dichte:

- Minimierung der Erschließungsflächen (öffentlich und privat),
- Optimierung von Geschoßfläche und überbauter Grundfläche,
- Anzahl Wohneinheiten und Stellplatzbedarf,
- Unterbringungsform der Stellplätze oberirdisch / unter Gebäuden.

Im Bebauungsplan wird durch Planergänzungsbestimmungen verbindlich geregelt, welche Grundstücksanteile in den Baugebieten versiegelt werden dürfen. Hierüber ist im Bauantragsverfahren ein rechnerischer Nachweis zu führen.

Zusammen mit den öffentlichen Grünflächen, die nur einen geringfügigen Anteil versiegelter Flächen aufweisen werden, bleiben mehr als 50 % vom Bruttobauland unversiegelt.

Nutzungsart	Grundstücks- fläche (qm)	Anteil unversiegelter Fläche in %	Freifläche absolut
WA + WR	26.474	50	13.237
Gemeinbedarf	2.400	60	1.440
Öffentl. Grünfläche	11.580	90	ca. 10.423
sonstige Flächen	9.064	0	0
Geltungsbereich	49.518	≥ 50	25.100

Darüberhinaus sind zur Vermeidung spürbarer kleinklimatischer Veränderungen folgende Maßnahmen vorgesehen:

- niedrige Bauhöhe an der Berliner Straße;
- lockere Vegetationsstrukturen zur Förderung der nächtlichen Abkühlung durch Ausstrahlung, zur Erhöhung des Belüftungsgrades und damit auch zur Verbesserung der Staubablagerung;
- Begrünung von Fassaden;
- Einrichtung von Wasserflächen (auch Feuchtbiotope) nur dort, wo eine ausreichende Belüftung des Standortes vorhanden ist (Schwülegefährdung);
- keine bodennahen Entlüftungen bei der Einrichtung von Tiefgaragen.

7.6 BELANGE VON SPORT, FREIZEIT UND ERHOLUNG

Zur Versorgung des Neubaugebietes und zum Ausgleich der Unterversorgung im gesamten Wohnblock ist die Anlage von öffentlichen Spielbereichen für Kinder und Jugendliche entlang des Grünzuges an der Wannseebahn vorgesehen.

Nach dem Kinderspielplatzgesetz sollen für die Versorgungseinheit öffentliche Kinderspielplätze mit 1 m^2 Netto-Spielfläche pro Einwohner geschaffen werden. Bisher befindet sich in der Versorgungseinheit kein öffentlicher Kinderspielplatz, so daß ein erheblicher Nachholbedarf besteht.

Da südlich der S-Bahn an der Brettnacher Straße die Einrichtung eines Bolzplatzes geplant ist, reduziert sich die im Geltungsbereich zu schaffende Spielplatzfläche um ca. 25 %:

Nachholbedarf lt. Stadtentwicklungsplan-Spielplätze	2.317 m^2
Neubedarf für ca. 530 Bewohner	530 m^2

Gesamtbedarf, netto	2.847 m^2
Abzug für geplanten Bolzplatz Brettnacher Straße (25 %)	712 m^2

Restbedarf im Baugebiet, netto	2.135 m^2
Rahmengrün ca. 50 %	1.065 m^2

Gesamtbedarf	3.200 m^2
	=====

Durch die Anordnung der Spielbereiche im Grünzug Wannseebahn sollen Störungen für das Wohnen und für Grünflächen mit Erholungsfunktion minimiert werden. Östlich der Kindertagesstätte sind keine lärmintensiven Spielplatzangebote vorgesehen (Spielwiese). In Höhe der vorhandenen Bebauung endet die Spielplatzfläche, zumal hier auch die Anrammung zum Dahlemer Weg beginnt. Der durch spielende Kinder - auch außerhalb offizieller Spielplätze - erzeugte Lärm wird in normalem Umfang für zumutbar erachtet.

Für sportliche Betätigungen reicht das vorhandene Angebot im Nahbereich aus.

Dem in Nord-Süd-Richtung durch das Baugebiet verlaufende Grünzug, insbesondere dem Bereich mit der geplanten Wasserfläche, wird ein hoher Freizeit- und Erholungswert beigemessen.

Der Grünzug an der Wannseebahn befindet sich zwischen der geplanten Kindertagesstätte und dem Dahlemer Weg im Eigentum der Gagfah. Die Fläche ist in der bestehenden verbindlichen Bauleitplanung als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Umwidmung in öffentliche Grünfläche bewirkt keine Wertsteigerung. In beiden Fällen ist die Fläche der öffentlichen Hand zu übereignen.

7.7 GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES

Im Nahbereich des Geltungsbereiches kann von keinem einheitlichen Orts- und Landschaftsbild gesprochen werden. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Gestaltungskonzept orientiert sich an den positiven Beispielen der Nachbarschaft im Hinblick auf die Blockstruktur und deren Höhenentwicklung und greift zur Integration einzelner Baukörper im Geltungsbereich aber auch andere Strukturen und Höhenentwicklungen auf.

Darüberhinaus soll durch weitergehende Gestaltungsvorschriften ein einheitliches Siedlungsbild erreicht werden, das mit den Material- und Gestaltungsvorgaben der umgebenden Bebauung korrespondiert.

Um an der Fassadenabwicklung der Berliner Straße ein relativ einheitliches Erscheinungsbild zwischen vorhandener und geplanter Bebauung beidseitig des Torgebäudes zu erlangen, wird festgesetzt, daß die Fassaden mit einer Rankhilfe zu versehen und zu beranken sind. In diesem Fall erschien eine Anpassung an die Fassadengestaltung Berliner Straße 80 nicht vertretbar.

Hinsichtlich der Gestaltung des Landschaftsbildes wird auf die Ausführungen unter Ziffer 5.3 und 6 verwiesen.

7.8 BELANGE DER WIRTSCHAFT, VERBRAUCHERNAHE VERSORGUNG DER BEVÖLKERUNG

Nach den Ergebnissen eines Gutachtens der Forschungsstelle für den Einzelhandel Berlin e.V. können an der Berliner Straße weitere Läden und andere Einrichtungen des tertiären Gewerbes sowie Praxen für freie Berufe vorgesehen werden. Dieses wird auch durch die festgestellte rege Nachfrage des örtlichen Einzelhandels bestätigt. Es ist vorgesehen,

neben dem bestehenden Laden Berliner Straße 78 im Torgebäude und dem östlich anschließenden Baukörper weitere Ladenflächen zu schaffen, um eine gute Versorgung der Bewohner mit Gütern des täglichen Bedarfs zu erreichen. Um dieses auch auf Dauer sicherzustellen und den Wohncharakter der Gesamtanlage nicht zu stören, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Spielhallen sowie Peep-, Sex-, Live-Shows und Video-Vorführungen ausgeschlossen.

Nach dem Stand der Planung können ca. 500 m² nutzbare Ladenfläche geschaffen werden, die auf mehrere Geschäfte unterschiedlicher Größe aufgeteilt werden soll. Darunter sollte sich auch ein gastronomischer Betrieb befinden (Café o.ö.). Die Anordnung der Läden im und am Torgebäude stellt erfahrungsgemäß sicher, daß die Läden angenommen werden.

Darüberhinaus besteht nicht die Absicht, weitere Büroflächen oder Flächen für Arztpraxen u.ä. zu schaffen, da vorrangig die Nachfrage nach Wohnraum zu erfüllen ist.

7.9 BELANGE DES VERKEHRS

Da die Eichenallee als flächenhaftes Naturdenkmal ausgewiesen ist, scheidet die Anlage einer weiteren Wendemöglichkeit, ebenso wie die Anlage von Linksabbiegetaschen, aus. Die Leistungsfähigkeit der Wendemöglichkeiten ist dementsprechend gering, verbunden mit einer erhöhten Unfallgefährdung. Daraus resultiert, daß das Planungsgebiet keine Haupterschließung mit Straßenanbindung an die Berliner Straße erhalten kann. Lediglich die an der Berliner Straße gelegenen Grundstücke bzw. Grundstücksteile sollen eine Grundstückszufahrt erhalten.

Die Erschließung des südlichen Teils des Baugebietes muß über die Mörchinger Straße erfolgen. Für die Überlegung, die beiden Äste der Mörchinger Straße miteinander zu verbinden, spricht, daß der Verkehrsteilnehmer sein Ziel auf kürzestem Wege erreichen kann, ohne Umwege fahren zu müssen. Für eine durchgehende Verbindung spricht auch das hohe Maß an Flexibilität beim Park-Such-Verkehr, bei Unfällen bzw. Notfalleinsätzen und bei Sperrungen für Straßenbauarbeiten. Außerdem stellt das Straßen-Netzraster mit nur wenigen Einschränkungen für den Verkehrsteilnehmer (Abbiegeverbote, Einbahnstraßen etc.) ein als positiv empfundenes Charakteristikum der Stadt Berlin dar.

Dagegen ergeben sich Probleme aus der Stellplatz-Unterversorgung insbesondere im Bereich Mörchinger Straße-West, was zu einem Hineindrücken des ruhenden Verkehrs in das Neubaugebiet führen würde. Da der westliche Teil der Mörchinger Straße von parkenden Fahrzeugen zugestellt ist, ist ihre Leistungsfähigkeit für den fließenden Verkehr eingeschränkt. Außerdem würde eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens die bereits bestehenden Lärmprobleme bei den straßenbegleitenden Bauzeilen noch erhöhen. Ein wesentlicher Nachteil einer Erschließung aus Richtung Westen wird auch darin gesehen, daß der Grünzug Rottluffweg durchschnitten wird. Dieses erscheint nur vertretbar, wenn das Verkehrsaufkommen relativ gering ist und die Überwegung für Fußgänger und Radfahrer durch entsprechende Gestaltung Vorrang vor dem fließenden Verkehr behält.

Diese o.a. Probleme bestehen bei dem östlichen Ast der Mörchinger Straße nicht, da eine ausreichende Stellplatzversorgung vorhanden ist und keine straßenbegleitende Bebauung gegeben ist.

Aus vorgenannten Gründen soll auf eine durchgehende Straßenverbindung im Zuge der Mörchinger Straße verzichtet werden. Lediglich für Not- und Versorgungsfahrzeuge bleibt eine Durchquerung möglich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für die Gestaltung der Mörchinger Straße keine Trennung nach Verkehrsarten vorgesehen. Als Mischfläche ermöglicht sie eine multifunktionale Nutzung (z.B. auch für Quartiersfeste) und läßt die verkehrstechnische Bedeutung deutlich zurücktreten. Die Umgestaltung zur Mischfläche soll bereits vor der Straßenüberbauung bzw. vor dem K.-S.-Rottluff-Weg (außerhalb des Geltungsbereiches) beginnen. Es ist eine Beschilderung mit Verkehrszeichen 325/326 als "Verkehrsberuhigter Bereich" vorgesehen.

Um die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen für die Anlage des Wendeplatzes Mörchinger Straße-Ost zu vermeiden, wurde der im Vorentwurf mit $R = 9,0$ m geplante Wendeplatz auf $R = 7,5$ m reduziert. Außerdem wurde auf die Anlage separater Gehwege verzichtet da der Wendeplatz innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches liegt (Mischfläche). Somit war es möglich, die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes auf die bestehenden Grundstücksgrenzen südlich der Mörchinger Straße zurückzunehmen.

Um die negativen Auswirkungen der Erschließung des Neubaugebietes auf die Nachbargebiete zu begrenzen, ist eine ausgewogene Verteilung der Parkplätze und Stellplätze auf die Gebietszufahrten geplant, die den spezifischen örtlichen Verhältnissen Rechnung trägt:

Zufahrt Berliner Straße :	ca. 50 %
Zufahrt Mörchinger Straße-West:	ca. 25 %
Zufahrt Mörchinger Straße-Ost :	ca. 25 %

Auch unter Berücksichtigung des relativ guten ÖPNV-Angebots wird aufgrund der gewonnenen Erfahrungen bei vergleichbaren Berliner Neubaugebieten ein Versorgungsgrad von ca. 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit (zzgl. des Bedarfs aus Läden etc.) für erforderlich gehalten. Hierbei ist auch der geplante Wohnungsspiegel mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von ca. 3,2 Personen/Haushalt berücksichtigt worden.

Gemäß § 48 Abs. 1 BauOBl n vom 1. Juli 1985 (Ausführungsvorschriften zu § 67 BauOBl n vom 16. Januar 1980) ist somit abweichend von den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf bei Gebäuden mit Wohnungen 1 Stellplatz je Wohnung zuzüglich des Bedarfs aus anderen Nutzungen (Läden) herzustellen und im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Für Besucher und Zweitwagenbesitzer sind in der öffentlichen Verkehrsfläche ca. 0,5 Parkplätze je Wohneinheit geplant.

Die privaten Stellplätze sind fast ausschließlich als Tiefgaragen unter den Gebäuden geplant. Entlang der Mörchinger Straße können im Geltungsbereich ca. 12-16 Stellplätze in offenen Garagen (Carports) untergebracht werden. Somit treten lediglich die Stellplätze für die Läden sowie die öffentlichen Besucherparkplätze im Neubaugebiet optisch in Erscheinung. Zur Verbesserung des Siedlungsbildes sollten in der Achse des Torhauses und Grünzuges die vorhandenen Längsparkplätze an der Berliner Straße aufgehoben werden.

Mit den geplanten Wegen innerhalb der öffentlichen Grünflächen wird für Fußgänger und Radfahrer eine öffentliche Durchwegung des Planungsgebietes sichergestellt, und zwar in Ost-West-Richtung

- im Zuge der Mörchinger Straße,
- im Grünzug entlang der Wannseebahn zwischen Karl-Schmidt-Rottluff-Weg und Dahlemer Weg

und in Nord-Süd-Richtung

- im Zuge des Karl-Schmidt-Rottluff-Weges,
- durch die geplante Parkanlage in Gebietsmitte.

Alle Wege sollen rollstuhlgerecht gestaltet werden und werden dementsprechend nicht mehr als 6 % Gefälle aufweisen.

Der geplante Weg im Grünzug an der Wannseebahn ist so anzulegen, daß er auch von der BVG mit kleineren Fahrzeugen für Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten am Bahnkörper der S-Bahn befahrbar ist und punktuell Zugangsmöglichkeiten zum Bahnkörper geschaffen bzw. freigehalten werden. Die BPU bzw. Ausführungsplanung für diesen Weg soll dementsprechend in enger Abstimmung mit der BVG erfolgen.

Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger, Radfahrer und Bus-Fahrgäste soll die eingengte Situation an der im Geltungsbereich gelegenen Haltestelle "Holländische Mühle" behoben werden. Ein Vergleich der Regelbreite der Nebenanlagen mit den im Bereich der Bushaltestellen benötigten Flächen macht den zusätzlichen Flächenbedarf für einen mindestens 2,0 m breiten Streifen deutlich:

Regelbreite der Nebenanlagen		Mindestbedarf im Bereich der Bushaltestellen	
Parkbucht	2,0 m	Haltebucht	3,0 m
Sicherheitsstreifen	1,0 m	Aufstellfläche für Fahrgäste	2,0 m
Radweg	1,0 m	Radweg	1,0 m
Gehweg	2,5 m	Gehweg	2,5 m
insgesamt	6,5 m	insgesamt	8,5 m

Die Aufweitung der Verkehrsfläche - unter Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen - ist aus o.a. Gründen sowie zur Attraktivitätsverbesserung des ÖPNV geboten.

Die Erschließungskonzeption erfordert ebenfalls im Zuge der Mörchinger Straße die Inanspruchnahme eines Grundstücksstreifens des bebauten Grundstückes Mörchinger Straße 52.

In der Inanspruchnahme kleiner Grundstücksstreifen wird in beiden Fällen für die Eigentümer keine besondere Härte gesehen. Die Flächen werden zum Verkehrswert entschädigt.

8 BODENORDNUNG

Innerhalb des Grundstückes Berliner Straße 88, das sich im Eigentum des Landes Berlin befindet bzw. befand, kann die Bodenordnung durch einfache Teilung gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erfolgen. Das Maßsystem für die zu bildenden Grundstücke ist bereits geklärt (siehe Teilungsentwurf).

Darüberhinaus werden zur Verwirklichung der Planung von den angrenzenden Grundstücken folgende Flächen benötigt:

Mörchinger Straße 52: Flur 9, Flurstück 4/34	ca. 126 m ²
Flurstück 4/32	ca. 2 m ²
Berliner Straße 80: Flur 9, Flurstück 4/33	ca. 20 m ²
Berliner Straße 78: Flur 9, Flurstück 4/48	ca. 84 m ²
Flurstück 4/2	ca. 14 m ²
Grünzug Wannseebahn : Flur 9, Flurstück 5/12	ca. 4.187 m ² ¹

insgesamt	ca. 4.433 m ²

Die Flächen sollen nach Möglichkeit auf freiwilliger Basis durch das Land Berlin erworben werden. Im übrigen erfolgt die Bodenordnung durch Grenzregelung gemäß § 80 ff BauGB. Sollten mit den Grundstückseigentümern keine privatrechtlichen Vereinbarungen zustande kommen, so behält sich das Land Berlin vor, von den Bestimmungen der § 85 ff BauGB (Enteignung und Entschädigung) Gebrauch zu machen.

¹ einschließlich ca. 875 qm außerhalb des Geltungsbereiches

II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die zwischen Berliner Straße und Mörchinger Straße liegenden Grundstücke werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Folgende Ausnahmen nach 4 Abs. 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie mit den Zielen des Bebauungsplanes nicht vereinbar sind:

Nr. 4: Gartenbaubetriebe,

Nr. 5: Tankstellen und

Nr. 6 Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Aus Gründen der für andere Nutzungsarten unzureichenden Erschließungsanlagen und zur Wahrung der Wohnruhe werden die Grundstücke der Wohnhöfe südlich der Mörchinger Straße als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Die Flächen für die Kindertagesstätte und das Gemeinschaftshaus werden als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Dieses gilt auch für die außerhalb des Baugrundstückes festgesetzte Stellplatzfläche der Kita an der Mörchinger Straße.

Um die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs in geeigneter Lage sicher zu stellen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß im Baugebiet 1 und in den überbaubaren Grundstücksflächen A und C des Baugebietes 3 im untersten Vollgeschoß nur die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sind. In allen übrigen Teilen des Allgemeinen Wohngebietes können diese Nutzungsarten nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Dichte, Bauweise und Maßstab der geplanten Wohnbebauung tragen der Lage des Baugebietes im verdichteten Wohnbereich entlang der Berliner Straße Rechnung. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich auf eine durchschnittliche GFZ von 1,0 beschränkt.

Auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses und der inzwischen erfolgten Objektplanung mußte das Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Baugebiete jedoch äußerst differenziert festgesetzt werden. Dieses gilt auch für die Zahl der Vollgeschosse, womit die wesentlichen Inhalte und Qualitäten des städtebaulichen Entwurfs öffentlich-rechtlich gesichert werden sollen. Im Mittel aller Baugebiete kann eine GFZ von ca. 1,0 erreicht werden.

Die Regelhöhe beträgt entsprechend der Nachbarschaft der 30^{er}-Jahre-Bebauung IV Vollgeschosse. Zur Akzentsetzung soll das Torbauwerk VI-VII und die mit der VII-geschossigen Bebauung Mörchinger Straße 52/54 und Berliner Straße 78/80 korrespondierende Zeile V bis VII Vollgeschosse erhalten. Zur Wannseebahn wird die Höhe der baulichen Anlagen auf III Vollgeschosse begrenzt.

Je nach städtebaulichem Erfordernis wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse zwingend oder als Mindest- und Höchstgrenze festgesetzt.

Soweit bei den Läden eine größere Geschoßhöhe als 3,50 m benötigt wird und diese ausschließlich durch die Unterbringung technischer Anlagen des Gebäudes, wie Heizungs-, Lüftungs- und Reinigungsanlagen, bedingt ist, bleibt diese bei der Ermittlung der Geschoßfläche außer Betracht.

Um insbesondere im Bereich südlich der Mörchinger Straße großzügig dimensionierte öffentliche Grünflächen zu erhalten, wurden die Bauflächen so klein als möglich begrenzt. Zusätzlich durch die Aufnahme der Kindertagesstätte in das Planungsprogramm bedingt, kommt es bei dem Süd-Ost-Hof (Baugebiet 7) zu einer Überschreitung der Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO. Dieses ist durch die vorgenannten städtebaulichen Gründe gerechtfertigt, die Überschreitung ist durch die angrenzenden Grünflächen ausgeglichen. Gesunde Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt und auch andere öffentliche Belange stehen der geplanten GFZ-Festsetzung nicht entgegen (§ 17 Abs. 10 BauNVO).

Um eine hohe bautechnische und ästhetische Qualität bei der Konstruktion und Gestaltung der Außenwände zu erreichen und dieses nicht zu Lasten des Verhältnisses von Wohnfläche : Geschoßfläche gehen soll,

wird festgesetzt, daß die zulässige Geschoßfläche um die Flächenanteile überschritten werden darf, die durch eine größere Außenwandstärke als 30 cm bedingt sind. Die nachfolgenden Planergänzungsbestimmungen 5 a) und 5 b) dienen der Klarstellung, welche Flächen in Ergänzung der Aufzählungen in § 19 Abs. 4 BauNVO ebenfalls bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt bleiben. Diese Planergänzungsbestimmungen sind Bestandteil der Festsetzungen über das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ist im Geltungsbereich entbehrlich, da die überbaubaren Grundstücksflächen relativ eng begrenzt wurden und zugleich mit der Planergänzungsbestimmung Nr. 18 ein ausreichender Anteil der Grundstücksfläche unversiegelt bleiben muß. Bei dem Gemeinschaftshaus konnte aufgrund der Baukörperausweisung auch auf die Festsetzung einer GFZ verzichtet werden.

Für die überbaubaren Flächen C und D wird die Höhe der baulichen Anlagen zwingend festgesetzt. Die Höhenfestsetzung der Fläche C entspricht der Höhe (Oberkante Attika) des bestehenden Gebäudes Berliner Straße 80, die der Fläche D entspricht der Höhe des an den Geltungsbereich grenzenden Teils des Wohngebäudes Mörchinger Straße 40.

Da im Allgemeinen Wohngebiet z.T. Gebäude mit mehr als 4 Vollgeschossen zulässig sind und damit Aufzüge erforderlich werden und zugleich hier Flachdächer zwingend festgesetzt sind, wird festgesetzt, daß solche Räume, die je Gebäude ein Maß von 30 m² nicht überschreiten, als Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,8 m ohne Anrechnung auf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zulässig sind.

2 NEBENANLAGEN

Um das Siedlungsbild - auch in der längerfristigen Weiterentwicklung - nicht durch eine Vielzahl störender Nebenanlagen zu verunstalten, wird u.a. die Aufstellung von Hausmüllgefäßen räumlich eingeschränkt. Bei den bereits bebauten Grundstücken wurden die bestehenden Standorte festgeschrieben.

Sonstige Nebenanlagen i.S. des 14 Abs. 1 BauNVO, wie Sichtschutzwände, Pergolen, Garten- und Gerätehäuschen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsanlagen zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens für das 1. Vollgeschoß breit genug dimensioniert, so daß Sichtschutzwände in ausreichender Länge oder auch Gerätehäuschen zur Abtrennung der Gartenterrassen untereinander in Anlehnung an die Hauptgebäudefront geplant werden können.

Soweit unabweisbare Gründe die Anordnung erforderlicher Gerätehäuschen am Hauptgebäude unmöglich machen, können ausnahmsweise Gartengerätehäuschen bis 5 m² Grundfläche und 2,5 m Höhe auch außerhalb der o.a. Flächen und im Grenzanbau zugelassen werden, wenn andere Belange dem nicht entgegenstehen.

Innerhalb der Gemeinschaftsflächen sind erforderliche Nebenanlagen uneingeschränkt zulässig.

Durch die geplante Verwendung des Aushubs zur Auffüllung des Geländes wird an der Nordgrenze der Mörchinger Straße z.T. die Herstellung einer Stützmauer erforderlich. Die Planergänzungsbestimmung Nr. 26 regelt die Zulässigkeit dieser Stützmauer.

Mit Ausnahme der Wegeanschlüsse bzw. Feuerwehrezufahrten soll die Stützmauer die Trafostation bzw. die bestehende Tiefgaragenrampe mit den geplanten Überdachungen auf den Flächen V für oberirdische Versorgungsanlagen zusammenfassen.

3 STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Die bereits im städtebaulichen Gutachten erhobene Forderung nach Minimierung der versiegelten Flächen hat im Wettbewerbsergebnis zu der Planung von weitestgehend unter den Gebäuden angeordneten Tiefgaragen geführt. Um dieses Ergebnis planungsrechtlich zu sichern, wird durch Planergänzungsbestimmung Nr. 9 festgesetzt, daß Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Kellergeschoß zulässig sind.

Durch Planergänzungsbestimmung Nr. 12 werden auch die Lage der Rampen zu Tiefgaragen und die zu treffenden Schallschutzvorkehrungen geregelt. Bei der Rampe zur Berliner Straße sind Schallschutzmaßnahmen entbeh-

lich, da die Rampe nicht unmittelbar in ein durch Wohnungen genutztes Gebäude mündet. In diesem Gebäudeteil sind aufgrund der Besonnungssituation nur Nebenräume, wie Anlieferung, Müll und Personalräume der Ladennutzung sowie andere gewerbliche Nutzungen möglich.

4 VERKEHRSFLÄCHEN

Die Berliner Straße und die beidseitig verlängerte Mörchinger Straße werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Der zusätzliche Flächenbedarf im Bereich der bestehenden Haltestelle wird auf den Grundstücken Berliner Straße 78 und 80 ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die beiden Äste der Mörchinger Straße erhalten Wendeplätze mit den Mindestmaßen des Wendeanlagentyps 3 gemäß EAE 85. Sie ermöglichen das Wenden von Lastkraftwagen bis 10,0 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug, LKW 22,0 t). Hinsichtlich der Materialwahl und Gestaltung sind die Wendeplätze Bestandteil der Mischfläche.

Alle übrigen Flächen sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, und zwar als Parkplatz (an der Berliner Straße) und im übrigen als Fuß- und Radwege. Die Fuß- und Radwege sollen auch für Not- und Versorgungsfahrzeuge befahrbar sein.

Mit Ausnahme der Flächen V ist die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Bestandteil der Festsetzung des Bebauungsplanes.

5 VERSORGUNGSFLÄCHEN UND -ANLAGEN

Um das Siedlungsbild und den Straßenraum nicht durch die unkoordinierte Anordnung einer Vielzahl von Versorgungsanlagen zu stören, werden die Anordnungsmöglichkeiten durch Planergänzungsbestimmung Nr. 15 geregelt. Sowohl die Trafostation als auch die Flächen V für sonstige oberirdische Versorgungsanlagen der Post, Bewag etc., sind zusammen mit den Rampen der Tiefgaragen Bestandteil der gesamten Straßenraumkonzeption. Dabei soll ein räumlich gefaßter, intimer Innenraum geschaffen werden, der auch dazu beitragen soll, daß die Mörchinger Straße hier nur durch die Bewohner und deren Besucher befahren wird. Die Versorgungsanlagen unterliegen den gleichen Gestaltungsfestsetzungen, die für das Reine

Wohngebiet getroffen werden; sie sollen eine Überdachung erhalten und damit auch dem Wetterschutz dienen.

Die Flächen für die Aufstellung von Müllgefäßen sind so dimensioniert, daß Gefäße für die getrennte Sammlung des Mülls aufgestellt werden können (Komponenten-Recycling). Am Torhaus (Laden) soll ein 4-Kammer-Recyclingbehälter mit 10,5 m³ Fassungsvermögen aufgestellt werden können. Die Müllbehälter sind baulich so zu umkleiden, daß sie nicht störend in Erscheinung treten.

6 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Die öffentlichen Grünflächen sind hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung als Parkanlage oder Spielplatz differenziert festgesetzt. Da der Spielplatzbedarf überwiegend aus der bestehenden Wohnnutzung resultiert, wurden diese Flächen bandartig im Grünzug an der Wannseebahn angeordnet. Die periphere Anordnung und Bündelung mit der Lärmquelle Wannseebahn trägt dem Lärmschutz im Wohnquartier Rechnung.

Innerhalb der Parkanlagen L wird die Herstellung einer offenen Vorflut und in der Fläche K die Herstellung eines Regenwasserauffangbeckens als Teich mit überwiegender Biotopfunktion verbindlich geregelt.

7 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die Planergänzungsbestimmungen beschränken sich auf die Inhalte, die nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können bzw. kurzfristig, d.h. bis zum vorgesehenen Baubeginn in 1990, nicht anderweitig erlassen werden können. Die Aufnahme dieser Bestimmungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den Bebauungsplan erfolgt dementsprechend gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem Berliner Naturschutzgesetz (§ 8, Satz 3 NatSchGBln).

Danach ist das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser auf den Flächen für Gemeinschaftsanlagen unterirdisch zu sammeln, vorzuklären und ggf. über offene Vorfluter dem innerhalb der öffentlichen Grünfläche herzustellenden Regenwasserauffangbecken zuzuleiten. Das rückgehaltene Wasser kann bei ausreichendem Speichervolumen auch für die Bewässerung der öffentlichen und privaten Gemeinschaftsgrünflächen

verwendet werden. Überschüssige Wassermengen sollen durch Schluckbrunnen versickert werden.

Die Einzelheiten der Planung sind durch ein wasserwirtschaftliches Gutachten zu klären. Für den Teich gilt die Zielsetzung, einen möglichst gleichbleibenden Wasserstand mit guter Wasserqualität zu sichern und das ökologische Konzept nicht durch einen übermäßigen technischen Aufwand in Frage zu stellen.

Aus den vorgenannten vielfältigen Gründen des Landschafts- und Naturschutzes dürfen in den Wohngebieten höchstens 50 % der Grundstücksfläche durch bauliche Maßnahmen versiegelt werden. Als Versiegelung gelten auch Pflasterungen, Plattenbeläge u.dgl. Um die Versiegelung auch in den öffentlichen Grünflächen gering zu halten, wird festgesetzt, daß Wege in der Regel nur eine wassergebundene Decke erhalten dürfen.

8 DIE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDEN FLÄCHEN

Um die öffentliche Durchwegung von privaten Baugrundstücken, die über- und unterbaut werden können, zu sichern, sind die Flächen E und F mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen zur Erschließung der geplanten Grundstücke sollen vorrangig innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden. Soweit Wasserversorgungs- und Abwasserleitungen innerhalb privater Bauflächen und öffentlicher Grünflächen vorhanden bzw. geplant sind, setzt der Bebauungsplan die hierfür erforderlichen Leitungsrechte fest.

Die vorhandene Fernheizleitung, die durch private Baugrundstücke und öffentliche Grünflächen verläuft, soll aus Kostengründen erhalten bleiben. Hierzu wurde die südlich der Mörchinger Straße geplante Bebauung gegenüber dem Vorentwurf um 2,1 m nach Süden verschoben und die erforderlichen Leitungsrechte im Bebauungsplan festgesetzt. Die mit einem Leitungsrecht belegten Flächen wurden so großzügig dimensioniert, um erforderlichenfalls auch andere Leitungen hier verlegen zu können, da die geplante Baumbepflanzung in der Mörchinger Straße den verfügbaren Raum für die Unterbringung von Leitungen und Kanälen einschränkt.

Da die Baugebiete 3 und 4 aus Höhengründen nicht an die Abwasserkanäle in der Berliner Straße angeschlossen werden können, ist die Fläche H

des geplanten Privatweges mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Außerdem sollen unter diesem Weg die Anschlußleitung der Fernheizleitung und auch die übrigen Versorgungsleitungen für die o.a. Baugebiete verlegt werden.

Die Fläche F ist zusätzlich mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten, um eine Ringwasserleitung verlegen und das Gemeinschaftshaus erschließen zu können.

Die Belastung der Fläche G mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger begründet sich durch die geplante Realteilung des Baugebietes 6 in 4 Einzelhausparzellen.

Für Wartungsarbeiten am S-Bahn-Gelände wurde vom Senator für Verkehr und Betriebe die Forderung nach Zugangs- und Zufahrtmöglichkeiten zu den Gleisanlagen erhoben. Diese Möglichkeit soll in Kombination mit dem geplanten Weg innerhalb des Grünzuges an der Wannseebahn erreicht werden. Da die genaue Lage des Weges nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist, sondern im Rahmen der BPU geklärt und abgestimmt wird, wird der Grünzug insgesamt mit einem Fahrrecht zugunsten des Unternehmensträgers der S-Bahn belegt. Der Weg soll gewidmet werden und eine Beleuchtung erhalten.

9 DIE FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Die nach der Bauordnung für Berlin geforderten Flächen für private Kinderspielplätze ($4 \text{ m}^2/\text{WE}$) sowie Freizeit- und Bewegungsflächen für Erwachsene ($2,5 \text{ m}^2/\text{WE}$) sind innerhalb der jeweiligen Baugebiete als zusammenhängende Anlagen geplant und wurden wegen der vorhandenen bzw. beabsichtigten Realteilung der Baugebiete als Gemeinschaftsanlagen (GANl.) festgesetzt. Mit der differenzierten Festsetzung der Zweckbestimmung soll eine eher ruhebetonte Nutzung der Hofinnenbereiche sichergestellt werden. Die Flächen für Kinderspielplätze werden dagegen auf die an öffentliche Grünflächen angrenzenden Teile der Gemeinschaftsanlagen beschränkt.

Bei den Gemeinschaftsanlagen 3 und 4 soll es sich vorrangig um Mieter- bzw. Eigentümergeärten für die in den oberen Geschossen liegenden Wohnungen handeln. In der Teilfläche 4 hat die mögliche Ausstattung mit

Kinderspielflächen nur eine ergänzende Funktion zu der geplanten Nutzung als Mietergärten.

Gemäß Planergänzungsbestimmung Nr. 20 sind die Flächen für Gemeinschaftsanlagen der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO des begünstigten Baugebietes hinzuzurechnen. Dieses ist bei der Realteilung der Grundstücke zwingend zu beachten.

10 IMMISSIONSSCHUTZ

Um zu vermeiden, daß das Baugebiet durch eigene Heizungsanlagen zu einer Verschlechterung der Luftqualität im Nahbereich beiträgt, wird mit Planergänzungsbestimmung Nr. 21 geregelt, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes feste und flüssige Brennstoffe zur Beheizung nicht verwendet werden dürfen. Durch Anschluß des gesamten Baugebietes an die Fernheizung wird dieser Bestimmung Rechnung getragen.

Die Planergänzungsbestimmung Nr. 22 regelt die zu fordernden Lärmschutzklassen bei den zu treffenden passiven Schallschutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm auf der Grundlage des Lärmschutzgutachtens:

An den der Berliner Straße und der Wannseebahn zugewandten Gebäudeseiten müssen die Außenwände von Wohnungen ein Schalldämm-Maß R'_w von mindestens 40 dB und Fenster von mindestens 35 dB aufweisen.

11 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN / BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

Mit Ausnahme der überbaubaren Grundstücksflächen wird der wertvolle Baum- und Gehölzbestand im Geltungsbereich zur Erhaltung festgesetzt. Die Bäume und sonstigen Bepflanzungen sind während der Baudurchführung in geeigneter Weise zu schützen.

Darüberhinaus regeln die Planergänzungsbestimmungen Nr. 23 - 25, daß die nicht überbauten Grundstücksflächen standortgerecht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Zur Klarstellung wird explizit ausgeführt, daß Fichten und Tannen ausgeschlossen sind. Andere Koniferen können lediglich in untergeordnetem Umfang angepflanzt werden. Hiermit soll teilweise den Wünschen der Bevölkerung entgegengekommen werden.

Für Einfriedigungen sind Nadelgehölze jedoch generell unzulässig.

Folgende Gehölzarten, die sowohl den Ansprüchen aus Nutzung und Gestaltung gerecht werden, als auch Biotopfunktionen erfüllen, werden empfohlen und gelten als standortgerecht:

Feldahorn, Spitzahorn, Birke, Hainbuche, Weiß- und Rotdorn, Rotbuche, Esche, Vogelkirsche, Stiel- und Traubeneiche, Eberesche, Mehlbeere, Winter- und Sommerlinde, Feldulme, Obstbäume, Haselnuß, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Waldrose, Holunder, Schneeball, Obststräucher.

Oberirdische Stellplätze (ohne Unterbauung) sind mindestens mit einem großkronigen Laubbaum je 4 Stellplätze zu bepflanzen, um diese Anlagen besser in das Siedlungs- und Landschaftsbild zu integrieren.

Dächer von Tiefgaragen, die nicht durch oberirdische bauliche Anlagen oder Stellplätze überdeckt sind, sind zu mindestens 20 % mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Damit soll im Rahmen der Möglichkeiten eine Substratüberdeckung gesichert und die sterile Rasensaat begrenzt werden.

12 GESTALTUNG

Um dem Baugebiet - trotz unterschiedlicher Gestaltung durch die einzelnen Architekten - ein einheitliches Erscheinungsbild zu geben, wird ein Mindestmaß an Gestaltungsvorschriften getroffen, die im wesentlichen mit den beteiligten Architekten abgestimmt sind.

Dabei soll das Allgemeine Wohngebiet - wegen der Anschlüsse an die bestehende Bebauung - Flachdächer und das Reine Wohngebiet einschließlich der baulichen Anlagen auf Versorgungsflächen und Verkehrsflächen geneigte Dächer mit 30° Dachneigung erhalten. Beim geplanten Torbauwerk sind Flachdächer sowie geneigte Dächer zulässig.

Geneigte Dächer müssen eine hinsichtlich Form- und Farbgebung einheitliche Dachdeckung aus roten, nicht engobierten Tonziegeln erhalten. Geneigte Verglasungen fallen nicht unter diese Bestimmung. Erforderlichenfalls ist die zu wählende Dachdeckung durch Baulasteintragung verbindlich zu regeln.

Die zulässigen Außenwandmaterialien orientieren sich an den Materialien der 30er-Jahre-Bebauung. Dementsprechend sind ausschließlich Putz mit heller Farbgebung (weiß / weiß abgetönt) sowie Sichtmauerwerk aus ungenarbten Vormauerziegeln oder Klinkern zulässig. Das Sichtmauerwerk muß mindestens 10 % der gesamten Fassadenabwicklung einnehmen. Es ist vorrangig für Sockel, Gesimse, senkrechte Lisenen an seitlichen Gebäudegrenzen, Stützen, Brüstungen und Fensterlaibungen zu verwenden.

Für untergeordnete Teile der Fassaden und für Nebenanlagen ist auch farbig lasiertes Naturholz zulässig. Ausnahmsweise können auch asbestfreie Fassadenplatten mit weißer oder farbiger Oberflächenbehandlung zugelassen werden.

Bei dem Torbauwerk an der Berliner Straße ist allgemein nur Sichtmauerwerk aus ungenarbten Vormauerziegeln oder Klinkern zulässig. Die östlich und westlich anschließenden Gebäude sollen zur Vereinheitlichung eine gleichartige Rankhilfe und Berankung erhalten.

Fensteröffnungen müssen überwiegend ein stehendes Format mindestens im Verhältnis 1:1,5 aufweisen bzw. eine entsprechende Rahmeneinteilung erhalten. Bis zu 25 % der Fensteröffnungen können auch ein liegendes Format (z.B. Oberlichter / Lüftungsflügel) oder andere Formen, wie rund, quadratisch etc., aufweisen.

13 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Die Eichenallee auf dem Mittelstreifen der Berliner Straße ist als flächenhaftes Naturdenkmal eingetragen und wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

III. VERFAHREN

1. Information über die Aufstellung

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen, der Senator für Stadtentwicklung und Umweltschutz sowie der Senator für Verkehr und Betriebe sind mit Schreiben vom 26. April 1988 über die Aufstellung des Bebauungsplanes X-158 informiert worden.

2. Öffentliche Bekanntmachung des BA-Beschlusses

Der Beschluß des Bezirksamtes Zehlendorf von Berlin vom 26. April 1988 (Vorlage Nr. 38/16/88) über die Aufstellung des Bebauungsplanes X-158 wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 im Amtsblatt für Berlin Nr. 21 vom 6. Mai 1988 auf Seite 675 bekanntgemacht.

Das Bezirksamt Zehlendorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 20. Dezember 1988 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes X-158 durch Einbeziehung der Verkehrsfläche der Kleinen Berliner Straße (Flurstück 6/1, Flur 9) zu erweitern. Der Beschluß wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. vom auf Seite bekanntgemacht.

3. Hinweis auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Entscheidung über Art und Weise der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hat das Bezirksamt gemäß § 4 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (in der Fassung vom 11. Dezember 1987) im Einvernehmen mit dem Senator für Bau- und Wohnungswesen getroffen.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 fand in der Zeit vom 16. Mai bis einschließlich 24. Juni 1988 statt.

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

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches), ist gemäß § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch das Bezirksamt Zehlendorf, Abt. Bau- und Wohnungswesen - Stadtplanungsamt - am 21. November 1988 erfolgt.

5. Öffentliche Bekanntmachung und Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 5.2.1990 bis 8.3.1990 ist am 26.1.1990 im Amtsblatt für Berlin Nr. 6 vom auf Seite 134 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 hat dem Bebauungsplan gemäß § 4 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches am zugestimmt.

B RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253 / GVBl. 1987 S. 201), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. I, S. 1093 / GVBl. S. 1378) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763 / GVBl. S. 2083), zuletzt geändert durch Verordnung 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:**

Für die Herstellung der Erschließungsanlagen (Straßen- und Wegebau/öffentliche Grünanlagen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach überschlägiger Ermittlung Kosten in Höhe von 1,26 Mio DM zu erwarten. Im Entwurf der Investitionsplanung 1989/93 sind unter Kapitel 4.202, Titel 73.612, 1,5 Mio DM Gesamtkosten aufgenommen worden.

Finanzielle Rückflüsse sind durch die Vergabe der städtischen Grundstücke im Erbbaurecht zu erwarten. Die Höhe der Erbbauzinsen beträgt

jährlich

ca. DM 775.000,--

=====

Der Erschließungsaufwand für die im Geltungsbereich gelegenen Straßen und Wege ist im Rahmen der Vorschriften des Baugesetzbuches und des Erschließungsbeitragsgesetzes beitragsfähig.

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

b) PERSONALWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN:

Keine.

Aufgestellt: Berlin 37, den 2. Febr. 1990

Bezirksamt Zehlendorf von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen



M e n z e l

Leiter der Abt. Bau- und Wohnungswesen



S c h u l t e

Leiter des Stadtplanungsamtes

Bezirksamt Zehlendorf von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Stadtplanungsamt
Stapl 13/X-158

Nachtrag zur Begründung vom 2. Februar 1990

zum Bebauungsplan X-158

für die Grundstücke Berliner Straße 78, 80 u. 88, Mörchinger Straße 52, 54 und Verkehrsfläche Mörchinger Straße 52, Teilflächen der Grundstücke Grundbuch von Zehlendorf Blatt 12088 und eines Abschnittes der Mörchinger Straße östlich des Grundstückes Berliner Straße 88 sowie Verkehrsfläche in südlicher Verlängerung des Karl-Schmidt-Rottluff-Weges im Bezirk Zehlendorf

Das Deckblatt zum Bebauungsplan X-158 vom 31. Juli 1990 enthält folgende Planänderungen:

I. Inhalt:

1.
Streichung und Modifizierung einiger Planergänzungsbestimmungen sowie Straffung der Gestaltungsvorschriften.
2.
Geringfügige Verschiebung von Baugrenzen.
3.
Umformung von Baulinien in Baugrenzen.
4.
Geringe Erhöhung des Nutzungsmaßes in den Baugebieten 3, 4 und 7.
5.
Erweiterung von Verkehrsflächen im Bereich der geplanten Mörchinger Straße.

Begründung:

Da die Offenlegung des Reinplanes X-158 zu einem Zeitpunkt stattfand, als die neue Baunutzungsverordnung gerade Rechtskraft erlangt hatte, muß ein im Sinne dieser neuen Verordnung überarbeiteter Bebauplan hergestellt und erneut offengelegt werden. Zur Anpassung an die neuen Vorschriften mußten die Festsetzungen in den Planergänzungsbestimmungen gestrafft und modifiziert sowie einige inzwischen überholte Regelungen gestrichen werden.

...

Dabei wurde auch in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen die redaktionelle Korrektur einiger Festsetzungen vorgenommen.

Bei der Überarbeitung des Bebauungsplanes wurden einige Anregungen und Bedenken, die während der ersten Offenlegungen vorgebracht wurden, schon eingearbeitet. So wurden einige Baugrenzen enger an die projektierte Bebauung angepaßt, um evtl. Verschiebungen der Baukörper auszuschließen, die zu Lasten der Nutzer der benachbarten Bebauung führen könnten. Durch Konkretisierung des Wettbewerbsentwurfes mußten zudem etliche Korrekturen an den bebaubaren Flächen vorgenommen werden, um die planungsrechtliche Zulässigkeit der Bauten nicht zu gefährden. Diese Anpassungen beinhalten aber nur Änderungen, die die Grundzüge der im städtebaulichen Wettbewerb entwickelten Planungen nicht berühren. Zur Flexibilisierung der bebaubaren Flächen, insbesondere für die Zulässigkeit einer geringfügigen Überschreitung von untergeordneten Bauteilen über die bebaubaren Flächen hinaus sollen die geplanten Baulinien generell in Baugrenzen umgeformt werden.

Diskussionen im Rahmen der Unterversorgung der Stadt mit Wohnraum führten hier auch zur Anregung einer Erhöhung der Zahl der Wohnungen um 10 Wohneinheiten. Um die Grundzüge der Planung möglichst nicht zu ändern, sollten diese zusätzlichen Wohnungen ohne wesentliche Änderung des architektonischen Entwurfs in den Dachgeschossen untergebracht werden.

Da hierdurch im Baugebiet 3 (Baulos II) ein Vollgeschoß - im Rahmen der auch bisher zulässigen Zahl der Vollgeschosse - neu entstanden ist (durch Erhöhung der lichten Höhe der Räume um ca. 20 cm), mußte die Geschoßflächenzahl hier geringfügig erhöht werden; gleichzeitig wurde dieses Baugebiet mit dem Baugebiet 4 zusammengefaßt und ein gemeinsames Nutzungsmaß zur Festsetzung vorgesehen.

Für das Baugebiet 7 wurde die Geschoßflächenzahl lediglich aufgerundet von GFZ 1,25 auf 1,3, um das bisher äußerst projektbezogene Nutzungsmaß auf eine Regelungsdichte zurückzunehmen, die im Bauleitplanverfahren handhabbar ist.

Da bei den Leitungsverwaltungen Probleme bei der Leitungsverlegung innerhalb der geplanten Teile der Mörchinger Straße bestehen, werden die Verkehrsflächen im Mittelteil - Rad- und Fußweg - sowie an der westlichen Wendekehre erweitert. Diese Bereiche werden jedoch nicht versiegelt; sie bleiben als Grün-Bereiche im Straßenland Bestandteil der im Freiraumkonzept entwickelten Grünflächen.

Für den geplanten Spielplatz, der in Teilen der entlang der S-Bahntrasse vorgesehenen Parkanlage liegt, waren schon im Reinplan vom 2. Februar 1990 keine separat festzusetzenden Bereiche vorgesehen; nach den letztgültigen Freiflächenkonzepten sollen die Spielplatzeinrichtungen auf die gesamte Parkanlage (Fläche V) verteilt werden, wobei zur Berücksichtigung der Bedenken der Eigentümer der Wohnungen in den Gebäuden Mörchinger Straße 29-35 im östlichen Teil dieser Parkanlage überwiegend Ruhebereiche vorgesehen sind. Für diese Grünfläche erfolgte daher die Doppelfestsetzung - Parkanlage und Spielplatz.

Bei den Belangen zum Lärmschutz sollten zum Schutz der objektiv durch eine Lärmpegelerhöhung - durch vermehrten Verkehr im Ostabschnitt der Mörchinger Straße - betroffenen bestehenden Wohnungen zu Lasten des Straßenbaulaststrägers technische Maßnahmen zur Lärminderung getroffen werden. Dies wird insoweit eingeschränkt, daß diese Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn und soweit dies nach immissionsschutzrechtlichen Belangen notwendig ist.

Hierbei muß aber auch berücksichtigt werden, daß die Mörchinger Straße nach dem noch geltenden förmlichen Fluchtlinienplan in etwa 1000 m Länge in gradliniger Führung parallel zur Berliner Straße hätte ausgebaut werden können. Die im Bebauungsplan X-158 vorgesehene Abriegelung der Mörchinger Straße dient also bereits der Reduzierung des Durchgangsverkehrs in diesem dicht besiedelten Gebiet.

II. Verfahren

Die erneute öffentliche Auslegung in der Zeit vom 3. September bis 14. September 1990 ist am 24. August 1990 im Amtsblatt für Berlin Nr. 44 auf Seite 1594 fristgerecht bekanntgemacht worden.

Dabei können gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches Anregungen und Bedenken nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Entwurfes des Bauleitplanes vorgebracht werden.

Die Einschränkung der Auslegungsfrist auf 2 Wochen ergibt sich, da der Bebauungsplan zur Deckung des in Berlin unstrittig vorhandenen dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dient, aus § 2 Abs. 3 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes vom 17. Mai 1990. Da der Bebauungsplan-Entwurf aber vor dem 1. Juni 1990 eingeleitet wurde, ergibt sich aus den Überleitungsvorschriften (§ 11 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes), daß dieses Gesetz dennoch anzuwenden ist, da mit dem Verfahrensschritt der eingeschränkten Bürgerbeteiligung erst nach dem 1. Juni 1990 begonnen wurde.

III. Rechtsgrundlagen:

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (veröffentlicht im BGBI. I S. 132/GVBI. 1990 S. 494).

Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauEr1G) in der Fassung vom 17. Mai 1990 (veröffentlicht im BGBI. I S. 926/GVBI. 1990 S. 1209).

Aufgestellt

Berlin-Zehlendorf, den 31. Juli 1990

Schulte

Leiter des Stadtplanungsamtes