



<b>Vorlage zur Kenntnisnahme</b>  Vom / der Bezirksamt	Drs. Nr: <b>1133/II</b> Status: öffentlich Datum: 25.03.2004 Verfasser: Bezirksamt		
<b>Entwürfe der Bebauungspläne X-B28 (X-47-1), X-87-1, X-102b, X-147, X-154, X-166/167, X-169, X-170, X-177, X-181</b>			
<u>Beratungsfolge:</u>			
<u>Datum</u>	<u>Ausschuss</u>	<u>Sitzung</u>	<u>Erledigungsart</u>
19.05.2004	BVV	26.	Kenntnis genommen

1. Gegenstand der Vorlage: **Entwürfe der Bebauungspläne X-B28 (X-47-1), X-87-1, X-102b, X-147, X-154, X-166/167, X-169, X-170, X-177, X-181**
2. Berichterstatter: **Bezirksstadtrat Stäglin**
3. Die Bezirksverordnetenversammlung wird gebeten, von nachstehendem Kenntnis zu nehmen:

---

Das Bezirksamt hat in seiner heutigen Sitzung beschlossen, die Bebauungsplanverfahren X-B28 (X-47-1), X-87-1, X-102b, X-147, X-154, X-166/167, X-169, X-170, X-177, X-181 einzustellen.

Auf die als Anlage beigefügte Begründung sowie auf die Übersicht der einzustellenden Bebauungsplanverfahren wird verwiesen.

**Weber**  
Bezirksbürgermeister

**Stäglin**  
Bezirksstadtrat

## **Begründung**

### **Vorbemerkung**

Mit der Übertragung der Festsetzungskompetenz von Bebauungsplänen durch den Erlass von Rechtsverordnungen auf die Bezirke (Artikel 47 Abs. 2 Satz 1 Verfassung von Berlin, § 6 Abs. 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs - AGBauGB) wurde zur Vermeidung von unnötigem Kosten- und Personalaufwand die dringende Notwendigkeit erkannt, alle im Verfahren befindlichen Bebauungspläne auf Planerforderlichkeit, Realisierungsfähigkeit und Übereinstimmung mit den veränderten Entwicklungszielen der wiedervereinigten Stadt Berlin zu überprüfen.

Das Ergebnis der Prüfung hat nun gezeigt, dass die in der BA-Vorlage zur Einstellung aufgeführten Bebauungsplanverfahren aufgrund der im Verlauf des Verfahrens (z. T. mehr als 15 Jahre) eingetretenen Veränderungen, eines inzwischen modernisierten und liberalisierten Städtebaurechts und der neuen Zielvorgaben für das wiedervereinigte Berlin ihre ursprünglichen Realisierungsgrundlagen und damit das gesetzlich vorgeschriebene Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs („Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“) verloren haben.

Die Reduzierung eines nach dem Prüfergebnis unnötigen Verwaltungsaufwandes durch Einstellung der aufgeführten Bebauungsplanverfahren ist geboten und sachlich gerechtfertigt (s. Einzelbegründungen). Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat nach Prüfung mit Schreiben vom 17.10.2003 (X-102b, X-169, X-170, X-177), mit Schreiben vom 22.10.2003 (X-B28 [X-47-1], X-181), und mit Schreiben vom 27.10.2003 (X-154, X-X-166/167) der Einstellung der Bebauungsplanverfahren zugestimmt.

### **X-B 28 (X-47-1): Bereich südlich Nieritzweg östlich Sachtlebenstraße - Verdichtung -**

**Baunutzungsplan:** Allgemeines Wohngebiet II/3

**Flächennutzungsplan:** Wohnbaufläche W 3

**Geplante Festsetzung:** Allgemeines Wohngebiet, Aufstockung

Für den Bereich südlich des Nieritzwegs wurden Anfang der neunziger Jahre mehrere Bebauungsplanverfahren eingeleitet, um durch Aufstockung der vorhandenen Baulichkeiten oder Neubau die vorhandene Infrastruktur zu nutzen und neue Wohnungen zuschaffen. Auch dieses Bebauungsplanänderungsverfahren wurde 1993 mit diesem Ziel eingeleitet, die rechtlichen Voraussetzungen für eine Aufstockung vorhandener Gebäude zu schaffen.

Aufgrund der Erfahrungen der vergangenen Jahren, in denen das Gebiet südlich des Geltungsbereichs (Breitensteinweg, Lupsteiner Weg, Windsteiner Weg) durch Gebäudeaufstockungen und Neubauten teilweise verdichtet wurde, ist festzustellen, dass der Bedarf an Geschosswohnungen gedeckt ist.

Eine weitere Verdichtung im Bereich des Bebauungsplanverfahren X-B 28 erscheint unter den heutigen Gesichtspunkten nicht mehr sinnvoll und erforderlich, zumal durch die Aufgabe der Gemeinbedarfsfläche -Schule- am Ramsteinweg eine weitere Bebauung (Reihen- und Doppelhäuser) in absehbarer Zeit zu erwarten ist.

Das Bebauungsplanverfahren wurde bis zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 1993 durchgeführt. Eine Auswertung der TöB fand bisher nicht statt.

Eine Erforderlichkeit, das Verfahren fortzuführen, wird daher nicht mehr gesehen.

**X-87-1: Königin-Luise-Straße 11/13, Königin-Luise-Platz - Nutzungsänderung**

**Baunutzungsplan:** Allgemeines Wohngebiet II/2

**Flächennutzungsplan:** Gemeinbedarfsfläche Hochschule und Forschung

**Festsetzung X-87:** Sondergebiet FU, Parkplatz in 4 Ebenen

**Geplante Festsetzung:** Sondergebiet Hochschule und Forschung

Das Bebauungsplanänderungsverfahren wurde 1988 eingeleitet, weil die FU auf den Grundstücken Königin-Luise-Straße 11/13 einen Erweiterungsbau für das Anatomische Institut (Hörsaal und Laborräume) errichten wollte. Das Bebauungsplanänderungsverfahren wurde bis zur erfolgreichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 1992 durchgeführt.

1994 teilte die Senatsverwaltung für Wissenschaft und Forschung dem Bezirk mit, dass das Bauvorhaben bis 2001 verschoben worden ist. An dem Bebauungsplanverfahren wurde daraufhin nicht weiter gearbeitet.

Auf Anfrage im September 2000 teilte uns die Freie Universität Berlin mit, dass der Erweiterungsbau nicht mehr vorgesehen sei und dementsprechend die Grundstücke nicht mehr benötigt würden. Zur gleichen Zeit bat uns SenStadt Abt. I G um eine städtebauliche Stellungnahme für die o.a. Grundstücke, weil für diese der Verkehrswert zur späteren Veräußerung ermittelt werden sollte.

Damit sind die Voraussetzungen für das Planänderungsverfahren entfallen.

Zur Regelung der Verkehrsführung Königin-Luise-Platz könnte bei Bedarf ein neues Verfahren eingeleitet werden, das dann gleichzeitig den Bereich Königin-Luise-Straße, Altensteinstraße, Podbielskiallee, Englerallee, regelt.

Eine Erforderlichkeit, das Verfahren nach so langer Zeit fortzuführen, wird daher nicht mehr gesehen.

**X-102 b: Jänickestraße – Dahlemer Weg - Fußwegeverbindung**

**Baunutzungsplan:** Allgemeines Wohngebiet II/2

**Flächennutzungsplan:** Wohnbaufläche W 3

**Geplante Festsetzung:** Allgemeines Wohngebiet, Fußweg

Das Bebauungsplanverfahren X-102 wurde 1969 eingeleitet, wegen der ungeklärten Erschließung der Grundstücke Jänickestraße 127-139 über den privaten Fußweg von der Jänickestraße aus und die damit einhergehenden Unwägbarkeiten der zeitlichen Verzögerungen in zwei Bereiche (X-102a und X-102b) aufgeteilt und durch einen BA-Beschluss 1987 bestätigt.

Die Aufteilung des Geltungsbereichs war aus zeitlichen Gründen erforderlich, damit die südlichen Grundstücke im Geltungsbereich, die teilweise der Vorhaltung für die geplante Trasse der Goerzallee dienten und nun disponibel geworden waren, den Betroffenen des Bebauungsplanentwurfs X-144 (damals geplantes Sportzentrum Düppel) als mögliche Ersatzstandorte zur Verfügung gestellt werden konnten.

Das Bebauungsplanverfahren X-102b wurde lediglich eingeleitet und ruhte, weil die Eigentümerin des Grundstückes Jänickestr. 127 nicht bereit war durch Veräußerung ihrer noch privaten Wegefläche einem öffentlichen Weg zuzustimmen, wie es im Bebauungsplanentwurf vorgesehen war. Statt dessen versperrte sie ihren Teil des Privatweges mit einer Schranke. Einige der südlich angrenzenden Grundstückseigentümer forderten einen Zugang von der Jänickestraße aus und nicht über den Dahlemer Weg, weil sie auch zu den Erschließungskosten der Jänickestraße herangezogen worden sind. Durch einen Vergleich wurden die langjährigen privatrechtlich Streitigkeiten mit dem Eigentümer Jänickestraße 131 beendet.

Das Grundstück Jänickestraße 127 wurde vor einigen Monaten von der GSW übernommen. Nach Auskunft des Tiefbauamtes sind in den letzten 10 Jahren keine Beschwerden der Eigentümer über einen Nichtzugang bekannt geworden. Nach Festsetzung des Bebauungsplans müsste Berlin den Weg ausbauen und

Erschließungskosten erheben. Mittel für einen Ausbau sind aber auf absehbare Zeit nicht vorhanden. Das Bauamt, Fachbereich Tiefbau möchte den Zustand so belassen wie er jetzt ist.

Der nördliche Teil des Bebauungsplanentwurfs X-102b wird noch durch den Bebauungsplan X-17 abgedeckt (Jänickestraße 127/131). Südlich gibt es nur geplante Fluchtlinien, ein Bauvorhaben wäre dort nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die umliegenden Grundstücke sind jedoch überwiegend bebaut.

Eine Erforderlichkeit, das noch im Anfangsstadium befindliche Bebauungsplanverfahren nach so langer Zeit fortzuführen, wird daher nicht mehr gesehen.

**X-147: Grünfläche Löwensee, Straße zum Löwen / Lindenstraße / Don-Bosco-Heim,**

**Baunutzungsplan:** Allgemeines Wohngebiet II/2

**Flächennutzungsplan:** Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil

**Geplante Festsetzung:** Grünfläche Parkanlage, Gemeinbedarfsfläche, allgemeines Wohngebiet

Das Bebauungsplanänderungsverfahren wurde 1981 eingeleitet. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanentwurfs ist die Festsetzung einer Grünfläche für den Bereich um den Löwensee und Gemeinbedarfsfläche für das Grundstück Don-Bosco-Steig 14 (Don-Bosco-Wohnheim für gefährdete Jugendliche).

Das Grundstück Straße zum Löwen 10 C ist im Baunutzungsplan als WA Baustufe II/2 ausgewiesen. Eine dem Grundstückseigentümer erteilte Baugenehmigung zum Bau von mehreren Mehrfamilienwohnhäusern erlosch durch Fristablauf. Ein danach eingereichter neuer Bauantrag wurde 1981 versagt. Der daraufhin eingelegte Widerspruch wurde abgewiesen. Die nach dem abgelehnten Widerspruch eingereichte Klage wurde 1983 vom Verwaltungsgericht abgewiesen.

Das Verwaltungsgericht kam zu dem Ergebnis, dass das Grundstück „eindeutig“ im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liege und eine Nutzung zu Wohnzwecken daher nicht zulässig sei. Die Berufung vor dem Obergericht wurde gegen dieses Urteil von dem Grundstückseigentümer zurückgenommen, sodass das Urteil rechtskräftig geworden ist und auch in Zukunft Bestand hat.

Die geplante Festsetzung des Bebauungsplanentwurfes bezweckte keine andere Verwendung, sondern bestimmte mit der Festsetzung „Grünfläche“ ebenfalls nur, dass dort keine baulichen Vorhaben errichtet werden können und dass das Gelände in seiner natürlichen Eigenart bewahrt wird.

Für das Grundstück Don-Bosco-Steig 14 ist im Baunutzungsplan allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplanentwurf sieht hier Gemeinbedarfsfläche zur Festsetzung vor. Bei einer Festsetzung des Bebauungsplanes wäre mit einer Entschädigungsforderung zu rechnen, die mindestens den Wertunterschied zwischen Wohnbau- und Gemeinbedarfsfläche ausmachen würde. Die derzeit ausgeübte Nutzung wäre auch im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Der Grundstückseigentümer sieht in der geplanten Festsetzung einen erheblichen wirtschaftlichen Nachteil und hat im Hinblick auf mögliche künftige Änderungen seiner Nutzung bereits zu erkennen gegeben, dass er gegen die geplante Festsetzung Widerspruch einlegen wird.

Durch die Einstellung des Bebauungsplanes würde die Fläche wieder zum allgemeinen Wohngebiet.

Das Bebauungsplanverfahren wurde bis zur öffentlichen Auslegung 1994 durchgeführt. Das Ergebnis der Abwägung lag dem BA Zehlendorf 1995 vor.

Eine Erforderlichkeit, das Verfahren fortzuführen, wird nicht mehr gesehen.

**X-154: Bäkewiese / Neue Kreisstraße - Campingplatz -**

**Baunutzungsplan:** Allgemeines Wohngebiet II/2

**Flächennutzungsplan:** Grünfläche - Parkanlage

**Geplante Festsetzung:** Grünfläche - Zeltplatz

Das Bebauungsplanverfahren wurde 1981 mit dem Ziel eingeleitet, hier die Festsetzung Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ (NICHT Campingplatz !) - auch vor dem Hintergrund des benachbarten Naturschutzgebietes - festzusetzen.

Die noch bis Ende Oktober 2002 vom Campingclub genutzte Fläche befindet sich planungsrechtlich nach dem Baunutzungsplan im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe II/2. Die Fluchtlinien sind nur geplant. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Grünfläche - Parkanlage - dargestellt.

Die Divergenz zwischen Bauland im Baunutzungsplan, Grünfläche in Flächennutzungsplan und Bebauungsplanentwurf erklärt sich aus der politischen Situation vor 1989. Bis dahin verlief die Mauer in der Stubenrauchstraße und an eine Wohnbebauung war an dieser Stelle nicht zu denken. Insofern konnte sich hier die Campingnutzung im äußersten Südwesten Berlins etablieren.

Eigentümer des Grundstücks Neue Kreisstraße 32/36 mit dem Naturschutzgebiet Bäkewiese (festgesetzt am 25.08.1986) im Norden und dem Campingplatz im Süden, oberhalb der Niederung, ist die Stadt Potsdam als Alleinaktionärin der seit 1937 in Liquidation befindlichen Terraingesellschaft Neubabelsberg AG.

Nach dem Fall der Mauer ist das ehemalige West-Berlin nicht mehr vom Umland abgeschnitten und daher sind viele Bereiche, die provisorisch für Freizeitnutzungen zur Verfügung gestellt wurden, wieder ihrer ursprünglichen Nutzung zugeführt worden.

Seit Mitte April 2002 stand fest, dass der Deutsche Camping-Club (DCC) das Gelände zum 30.10.2002 räumt. Einen entsprechenden Vertrag hatte der DCC mit der Terraingesellschaft Neubabelsberg geschlossen. Der von der Stadt Potsdam bestellte Liquidator der Terraingesellschaft beabsichtigt, das Campingplatzgelände zu parzellieren und die Grundstücke einzeln zu veräußern. Entsprechende städtebauliche Studien liegen vor.

Damit wird künftig eine Campingnutzung ausgeschlossen. Das Ziel des Bebauungsplanentwurfs kann hier nicht mehr umgesetzt werden, zumal dieser aufgrund des Teltowkanalausbaus im Bereich Bäkewiese vorerst auch nicht weitergeführt wird.

Es scheint sinnvoller zu sein, hier eine behutsame bauliche Arrondierung dieses zum Siedlungszusammenhang gehörenden Areals zu betreiben, die für das Naturschutzgebiet verträglicher einzustufen ist, als die ständig wechselnde Nutzerklientel auf einem Zeltplatz.

Unter der Voraussetzung, dass der Bebauungsplan festgesetzt wird, wurde geprüft, ob die Festsetzung von Grünfläche im Bebauungsplan anstelle von Bauland im Baunutzungsplan die Erforderlichkeit von Entschädigungszahlungen nach sich zieht. Im Ergebnis ist festzustellen, dass aufgrund einschlägiger Rechtsprechung bei anderweitiger Nutzung als der von der Terraingesellschaft geplanten behutsamen Bebauung an diese eine Entschädigung gezahlt werden muss, deren Höhe sich zwischen ca. 620.000 € (Grünfläche) und 12.000.000 € (Bauland) bewegt.

Eine Festsetzung des Bebauungsplans erscheint wegen der Entschädigungsproblematik und der durch den Fortzug der Camper nicht mehr vorhandenen Erforderlichkeit zweifelhaft und würde mit Sicherheit gerichtliche Auseinandersetzungen mit hohem Zeit/ Geldaufwand bedeuten.

Eine Erforderlichkeit, das Verfahren fortzuführen, wird daher nicht mehr gesehen.

## **X-166/167: Bismarckstraße / Kleiner Wannsee, Erhalt der städtebaulichen Struktur, Freihaltung der Uferlandschaft**

**Baunutzungsplan:** Allgemeines Wohngebiet II/1  
**Flächennutzungsplan:** Wohnbaufläche W 4; mit landschaftlicher Prägung  
**Geplante Festsetzung:** Allgemeines Wohngebiet, Erhaltungsgebiet, Wassersportflächen, Kinderspielplatz

Für den östlichen Uferbereich des Kleinen Wannsees bis zur Straßenmitte der Bismarckstraße hat das Bezirksamt 1989 die Aufstellung der Bebauungspläne X-166 / X-167 beschlossen. Wesentliches Planungsziel war der Schutz der qualitätvollen, städtebaulichen Strukturen, eine geordnete Weiterentwicklung, sowie der Erhalt des wertvollen Baumbestands sowie die Freihaltung der Uferlandschaft.

Zur Umsetzung dieser Ziele war eine geringfügige Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung (bis GFZ 0,3) im Rahmen einer differenzierten erweiterten Baukörperfestsetzung (Baufenster), sowie die Festsetzung eines Erhaltungsgebiets gemäß § 172 BauGB vorgesehen.

Auslöser der Planung war die zunehmende Verdrängung der bestehenden historischen großzügigen Wohnformen (Villen) zu Gunsten kleinteiliger Baustrukturen (Reihenhäuser/Mehrfamilienhäuser). Zur Erhaltung der historischen Villen mit einer geringen Grundstücksausnutzung im Bestand sollten die Bebauungspläne den Eigentümern städtebaulich verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigen. Dieser Planungsabsicht sollte durch differenzierte Festsetzungen Rechnung getragen werden.

Aufgrund der Entwicklungen der letzten Jahre haben sich die Ausgangsbedingungen geändert. Seit dem Erlass des Denkmalschutzgesetzes 1995 unterliegen die Ortsbild prägenden kulturhistorisch wertvollen Villen mit ihren Nebengebäuden dem Denkmalschutz und bedürfen somit keiner weitergehenden Sicherung durch ein Erhaltungsgebiet.

Die geringfügige Anhebung der GFZ und die planungsrechtliche verbindliche Eröffnung von Baupotentialen in der Tiefe der Grundstücke führten in der Vergangenheit nicht zu einer befriedigenden städtebaulichen Entwicklung, da mit dem geringfügig erhöhten Nutzungsmaß weitere Begehrlichkeiten geweckt wurden. Dies führte insbesondere in der Zeit des Wohnraummangels der 1990er Jahre zur Realisierung von Stadtvillen in verdichteten Formen, die z.T. auch das avisierte Nutzungsmaß in Anwendung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (aufgrund des Wohnraummangels in Berlin war in der Zeit von 1990/1993 bis Ende 1997 die Nichtanrechnung von Flächen in anderen als Vollgeschoss gemäß § 4 BauGB-MaßnahmenG bei Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung möglich) überstiegen.

Vor diesem Hintergrund scheint die Beibehaltung des bestehenden Planungsrechts (Allgemeines Wohngebiet der Baustufe II/1) sinnvoll, da zum einen eine geringere GFZ zur Erhaltung der großzügigen Wohnformen beiträgt und zum anderen die bestehende Bautiefenregelung im Rahmen des Ermessens hinsichtlich einer qualitätsvollen städtebaulichen Entwicklung zu interpretieren ist. Sollte darüber hinaus ein spezieller Schutz der Uferbereiche erforderlich werden, wäre auch die Aufstellung eines Landschaftsplans denkbar.

Auch die Ausweisung von Sondergebieten für den Wassersport ist entbehrlich, da die Nutzungen etabliert sind und durch entsprechende Verträge, bzw. Eigentumsrecht gesichert sind. Auch die Realisierung des geplanten Kinderspielplatzes ist aufgrund der Randlage im Wald und des geforderten Flächenausgleichs seitens der Forstverwaltung fraglich und muss nicht planungsrechtlich gesichert werden.

Das Bebauungsplanverfahren wurde bis zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 1992 durchgeführt.

Eine Erforderlichkeit das Bebauungsplanverfahren fortzuführen wird daher nicht mehr gesehen.

**X-169: Machnower Straße / Teltower Damm - Block 284 -**

**Baunutzungsplan:** Gemischtes Gebiet III/3  
**Flächennutzungsplan:** Gemischte Baufläche M2  
**Geplante Festsetzung:** Mischgebiet, Baukörperfestsetzung, Verkehrsplanung, Erhaltungsgebiet

Das Bebauungsplanverfahren wurde 1991 mit dem Ziel eingeleitet, die Bausubstanz sowie die Mischung aus Wohnen und Gewerbe in diesem Baublock zu sichern und die Grundlagen dafür zu schaffen, dass diese Struktur in Teilbereichen durch Stadtreparatur verbessert werden kann.

Die auf dem Grundstück Machnower Straße 15/21, Schönower Straße 4 und 6 sowie Teltower Damm 38/44 befindlichen Gebäude wurden zwischenzeitlich als Baudenkmale in die Berliner Denkmalliste eingetragen. Damit ist ein großer Teil der Gebäude des Blocks 284 gesichert. Planungsrechtlich besteht durch die vorhandenen förmlich festgestellten Fluchtlinien für den Baublock ein einfacher Bebauungsplan, so dass Vorhaben nach § 30 BauGB zu beurteilen sind. Ein Abrissdruck ist derzeit nicht erkennbar.

Der auf dem Grundstück Schönower Straße 5 befindliche Kinderspielplatz ist auch im gemischten Gebiet zulässig. Einer gesonderten planungsrechtlichen Festsetzung bedarf es daher nicht.

Das Bebauungsplanverfahren wurde bis zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 1992 durchgeführt. Eine Auswertung der TöB liegt als Vermerk vor.

Eine Erforderlichkeit, das Verfahren fortzuführen, wird daher nicht mehr gesehen.

**X-170: Teltower Damm / Schönower Straße**

**Baunutzungsplan:** Gemischtes Gebiet III/3  
**Flächennutzungsplan:** Gemischte Baufläche M2  
**Geplante Festsetzung:** Mischgebiet, Baukörperfestsetzung, Verkehrsplanung

Das Bebauungsplanverfahren wurde 1992 eingeleitet. Wesentlicher Inhalt war bei seiner Einleitung die Festsetzung von Mischgebieten mit Baugrenzen beiderseits des Teltower Damms nördlich Mühlenstraße / Schönower Straße, die teilweise die bestehenden und möglichen zusätzlichen Bauten eng umfahren sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und Straßenbegrenzungslinien für eine Kreuzungsaufweitung im südlichen Bereich der Kreuzung Teltower Damm / Mühlenstraße / Schönower Straße festlegen.

Die Senatsverwaltung BauWohn sah in ihrem Antwortschreiben zur Einleitung kein zwingendes Planerfordernis, weil städtebauliche Verdichtungsmaßnahmen auch in Anwendung des § 31 BauGB realisiert werden könnten. Kritisch wurde auch die verkehrliche Belastung der Schönower Straße gesehen, in der sich ein Kinderspielplatz und ein Gymnasium befinden.

Das Bebauungsplanverfahren wurde eingeleitet, um in diesem Bereich den Straßenraum zu fassen und eine Eingangssituation zum Ortskern Zehlendorf zu schaffen. Es wurde bis zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 1994 durchgeführt. Eine Auswertung der TöB fand bisher nicht statt.

Die städtebaulichen Schwerpunkte haben sich in den letzten Jahren verschoben. Ein Bedarf von privater Seite an der Realisierung der geplanten Festsetzungen sowie von öffentlicher Seite, besteht nicht, denn das Bebauungsplanverfahren ruht seit 9 Jahren.

Eine Erforderlichkeit, das Verfahren fortzuführen, wird daher nicht mehr gesehen.

**X-177: Bebauung Potsdamer Straße / Martin-Buber-Straße - öffentlicher Parkplatz -**

**Baunutzungsplan:** Gemischtes Gebiet III/3  
**Flächennutzungsplan:** Gemischte Baufläche M2  
**Geplante Festsetzung:** Kerngebiet III/3, Tiefgarage, Stellplätze

Das Bebauungsplanverfahren wurde 1993 mit dem Ziel eingeleitet, die Bebauung an der Potsdamer Straße neu zu gestalten und an der Martin-Buber-Straße eine öffentliche Tiefgarage und Stellplätze zu errichten.

Die Bebauung an der Potsdamer Straße / Martin-Buber-Straße ist mit Befreiung von dem bestehenden Bebauungsplan X-2 genehmigt worden und das Bauvorhaben ist abgeschlossen. Das Grundstück Martin-Buber-Straße 12 mit seiner Villenbebauung wurde aus dem Bereich des öffentlichen Parkplatzes ausgesondert und veräußert. Es befindet sich jetzt in privatem Besitz und genießt Bestandsschutz. Der Umbau des öffentlichen Parkplatzes an der Martin-Buber-Straße ist mittelfristig aufgrund der finanziellen Lage Berlins nicht zu erwarten. Eine Erweiterung des Parkplatzangebotes wird auch nicht mehr als zwingend angesehen.

Eine Erforderlichkeit, das Verfahren nach so langer Zeit fortzuführen, wird daher nicht mehr gesehen.

**Baunutzungsplan:** Reines Wohngebiet II/2, ein Randstreifen ist Nichtbaugebiet  
**Flächennutzungsplan:** Wohnbaufläche W 4 mit landschaftlicher Prägung  
**Geplante Festsetzung:** Allgemeines Wohngebiet, Baukörperfestsetzung

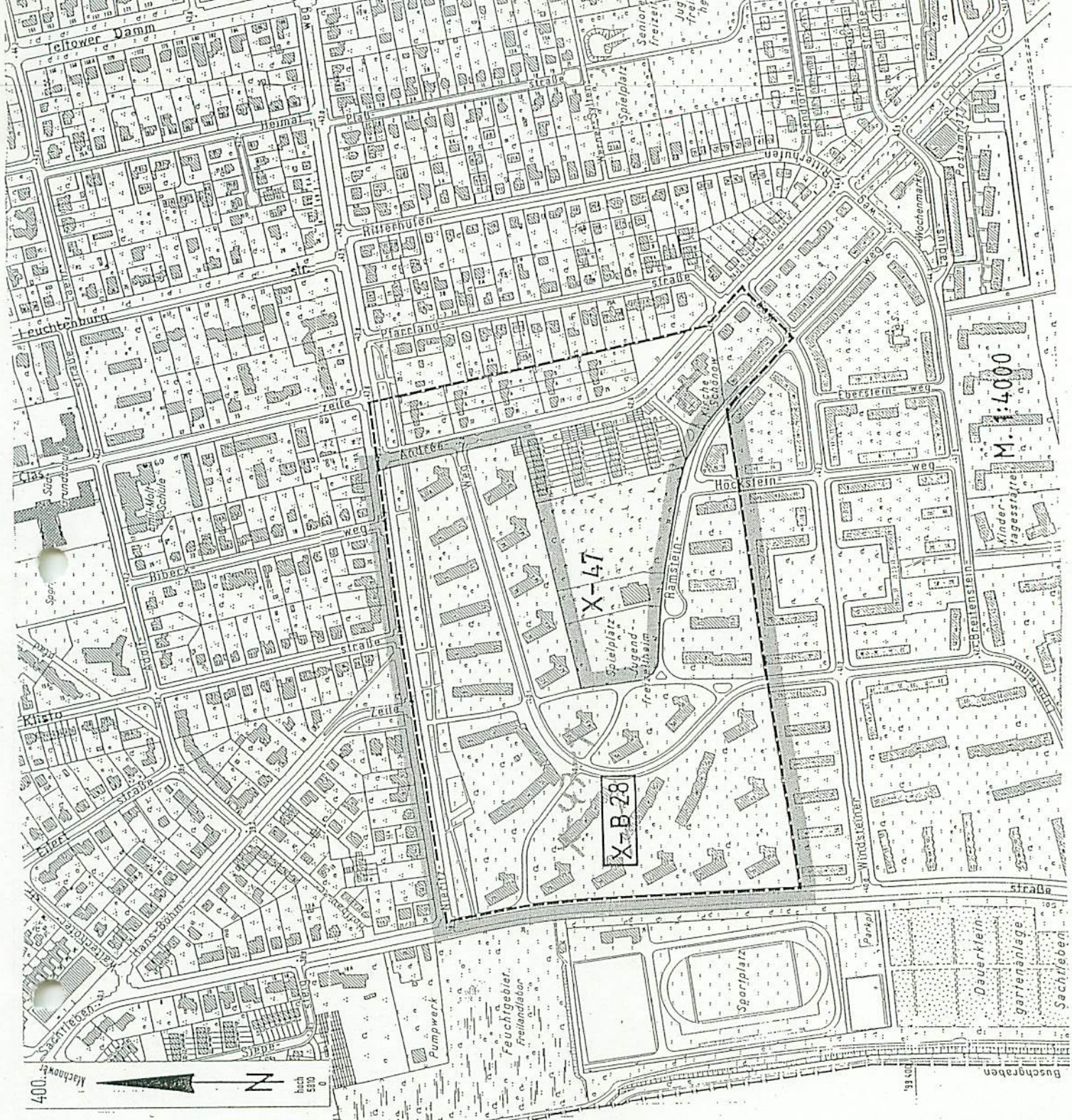
Das Bebauungsplanänderungsverfahren wurde 1993 eingeleitet um dem Umnutzungsdruck auf die denkmalwerten Gebäude sowie den bestehenden Baumbestand auf dem relativ großen Grundstück (10.008 m<sup>2</sup>) zu sichern und durch Festsetzung städtebaulich vertretbarer Bauflächen, eine mögliche Erweiterungsbebauung zu steuern.

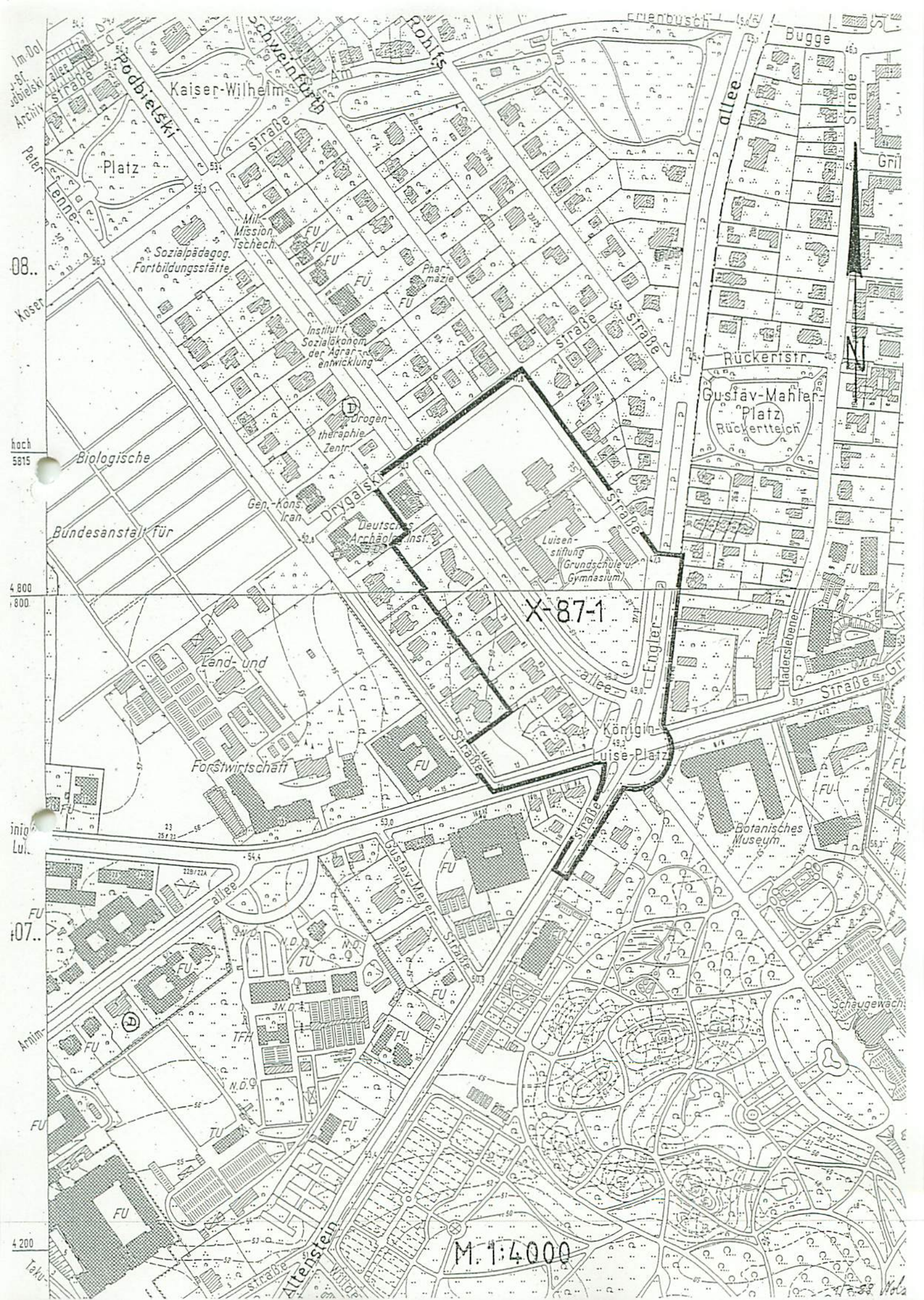
Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanentwurfs war daher die Änderung der Nutzungsart von WR in WA, eine geplante Festsetzung von 3 Vollgeschossen mit eng umfahrenen Bauflächen (entsprechend GRZ 0,15) zur Sicherung der bestehenden Gebäude und des Baumbestandes.

Die auf dem Grundstück befindlichen Baulichkeiten (Wohnhaus und Gärtnerhaus) wurden zwischenzeitlich als Baudenkmale in die Berliner Denkmalliste eingetragen. Damit ist das Ensemble gesichert. Die Büronutzung wurde durch Befreiung erteilt.

Verfahrensstand: Eine Überarbeitung fand 1998 dahingehend statt, dass lediglich eine straßenbegleitende Baugrenze im Abstand von 7,5 m<sup>2</sup> an beiden Strassen vorgesehen ist. Damit wären die einzigen Änderungen gegenüber dem BNP, die Festsetzung einer GRZ von 0,1 und WA. Ohne Bebauungsplan wäre zwar eine höhere Nutzung möglich, die jedoch durch die Einbeziehung der Dachräume in die GFZ jetzt im Hinblick auf die Einleitungsvorgaben reduzierter ist. Eine mögliche Zusatzbebauung wäre im Rahmen des Umgebungsschutzes der Denkmale als Einzelfall zu prüfen.

Eine Erforderlichkeit, das Verfahren fortzuführen, wird daher nicht mehr gesehen.



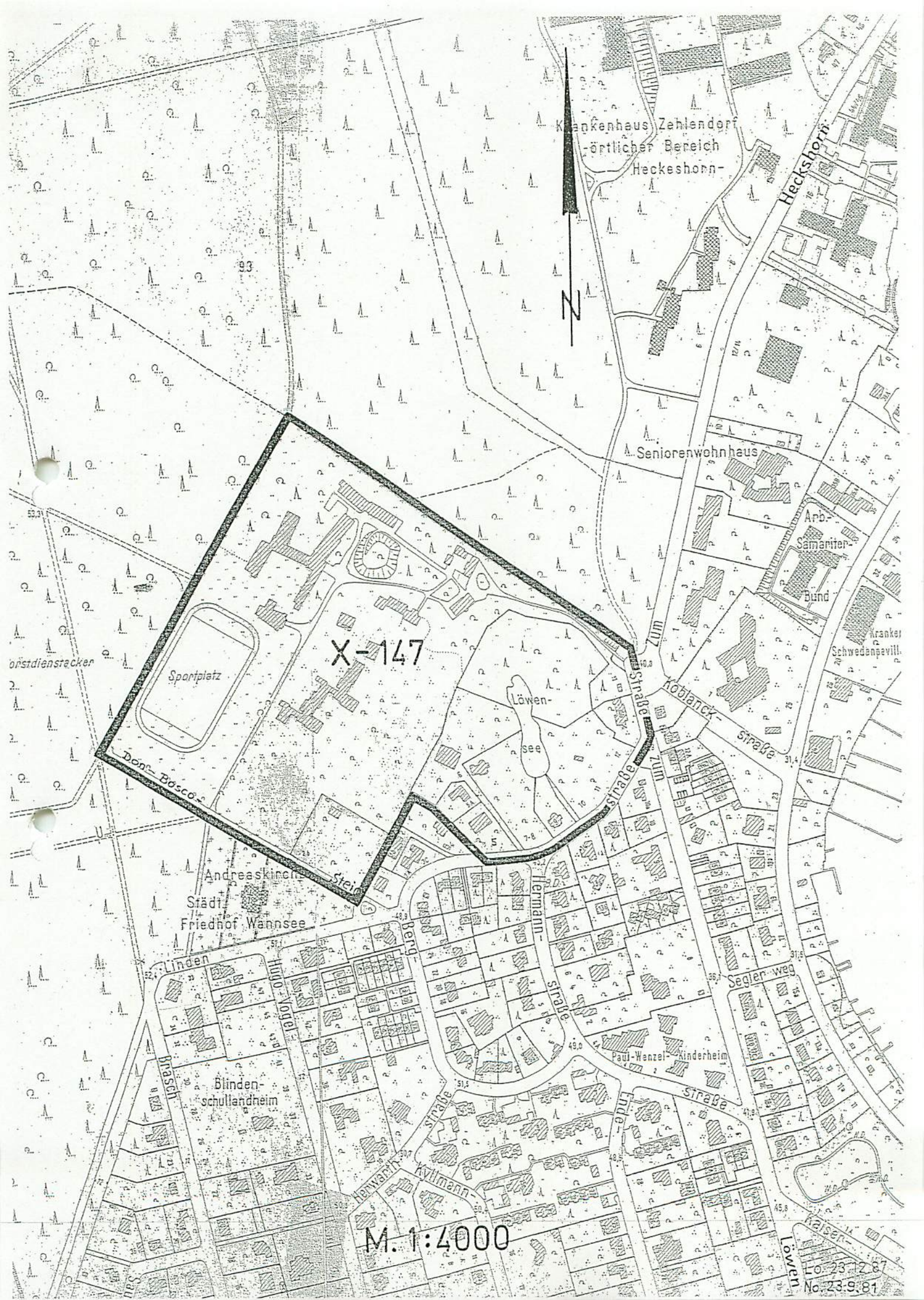


Im Dol  
387  
Jubilski  
Archiv  
Peter  
Lenne  
Kosser  
hoch  
5815  
4 800  
800  
inig  
Lul.  
FU  
07..  
Arnim  
FU  
4 200  
Taku

Schwein für  
Rohls  
Bugge  
Strabe  
Gril  
Kaiser-Wilhelm  
Podbielski  
Platz  
Milk  
Mission  
Tschech  
FU  
Phar  
mazi  
Sozialpädagog.  
Fortbildungsstätte  
Institur  
Sozialökonom  
der Agrar  
entwicklung  
Drogen  
therapie  
Zentr  
Gen-Kons  
Iran  
Drygalski  
Deutsches  
Archäolog.  
Insr.  
Luisen  
stiftung  
(Grundschule  
u.  
Gymnasium)  
Rückerstr.  
Gustav-Mahler  
Platz  
Rückerfeld  
Engler-  
allee  
Königin  
Luise-Platz  
Botanisches  
Museum  
Schaugewäch  
Altenstein

X-87-1

M 1:4000



X-147

Sportplatz

Löwen-See

Krankenhaus Zehlendorf  
-örtlicher Bereich  
Heckeshorn-

Seniorenwohnhaus

Heckeshorn

Arb.-Samariter-Bund

Kranke Schwedensvill.

Don-Bosco-Straße

Andreas-Kirche  
St. Andrew's  
Friedhof Wannsee

Linden-Straße

Blinden-schullandheim

Hugo-Lohse-Straße

Berg-Straße

Hermann-Straße

Koblanck-Straße

Segler-Weg

Paul-Wenzel-Straße

Kaiser-Straße

Hennrich-Straße

Kyllmann-Straße

Inde-Straße

Löwen-Straße

M. 1:4000

Lo. 23-12-87  
No. 23-9-81



M. 1:4000

von St. Drewitz  
Bernhard-Beyer

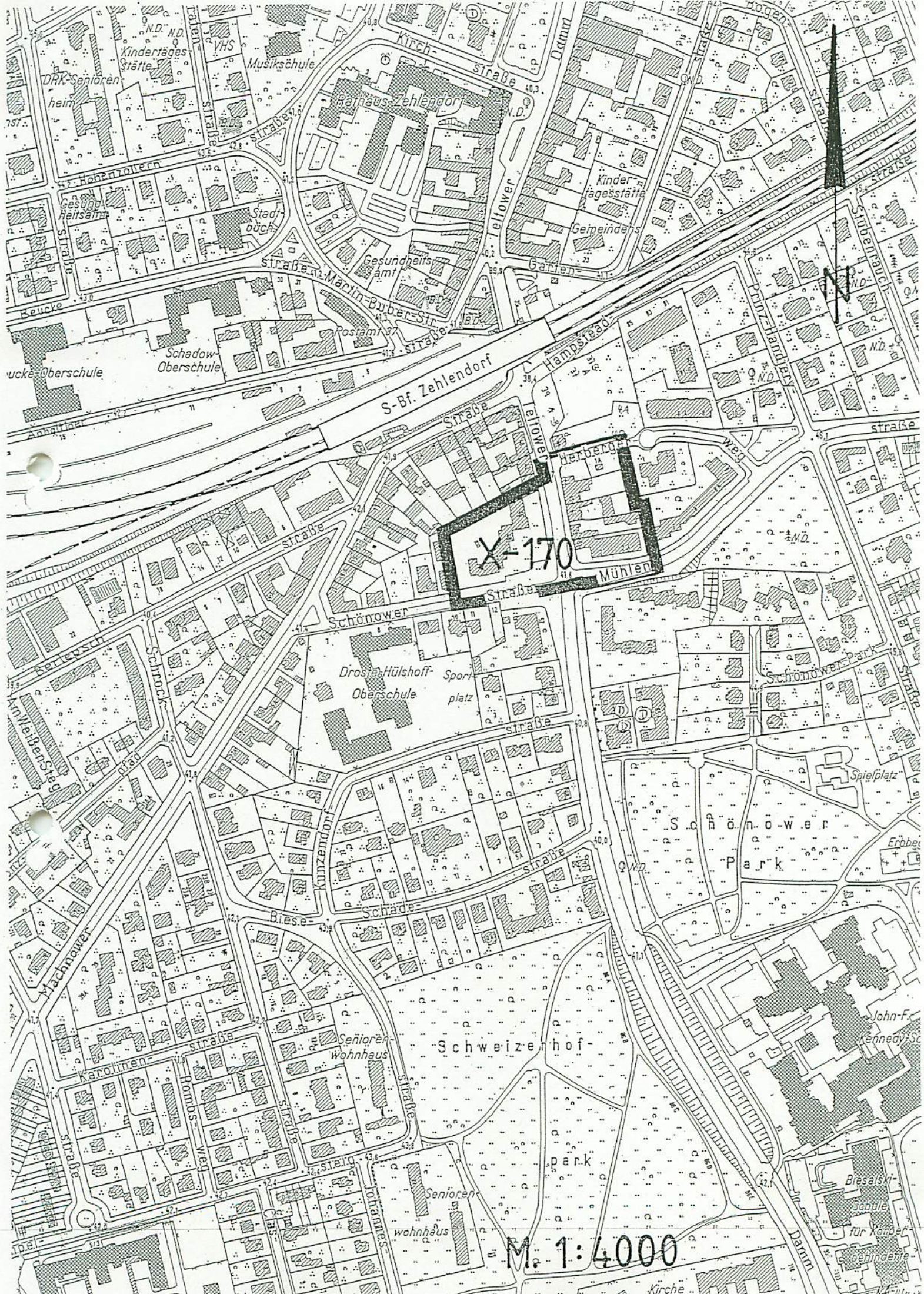
S T A D T K R E I S

67 200

rechts

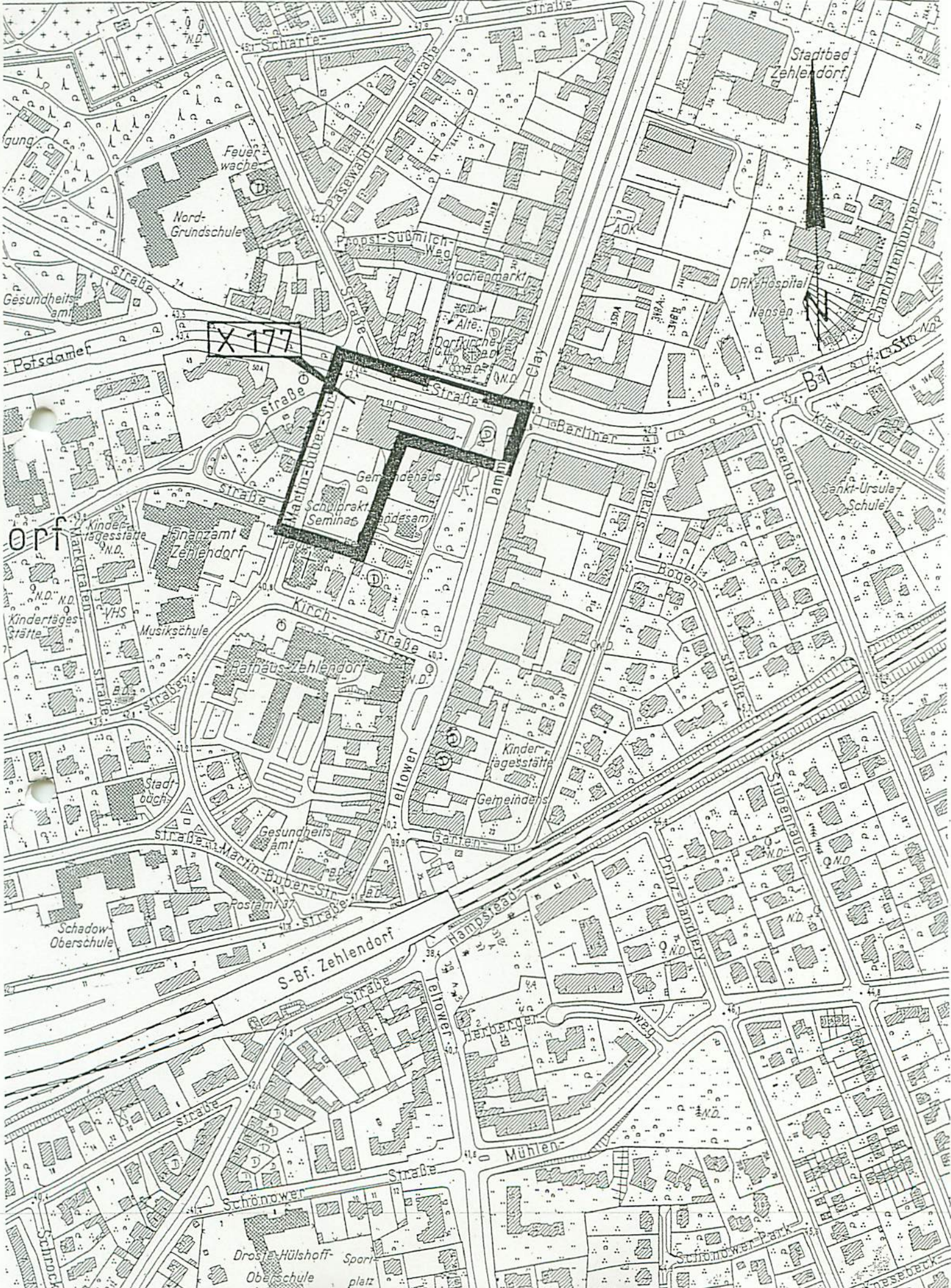


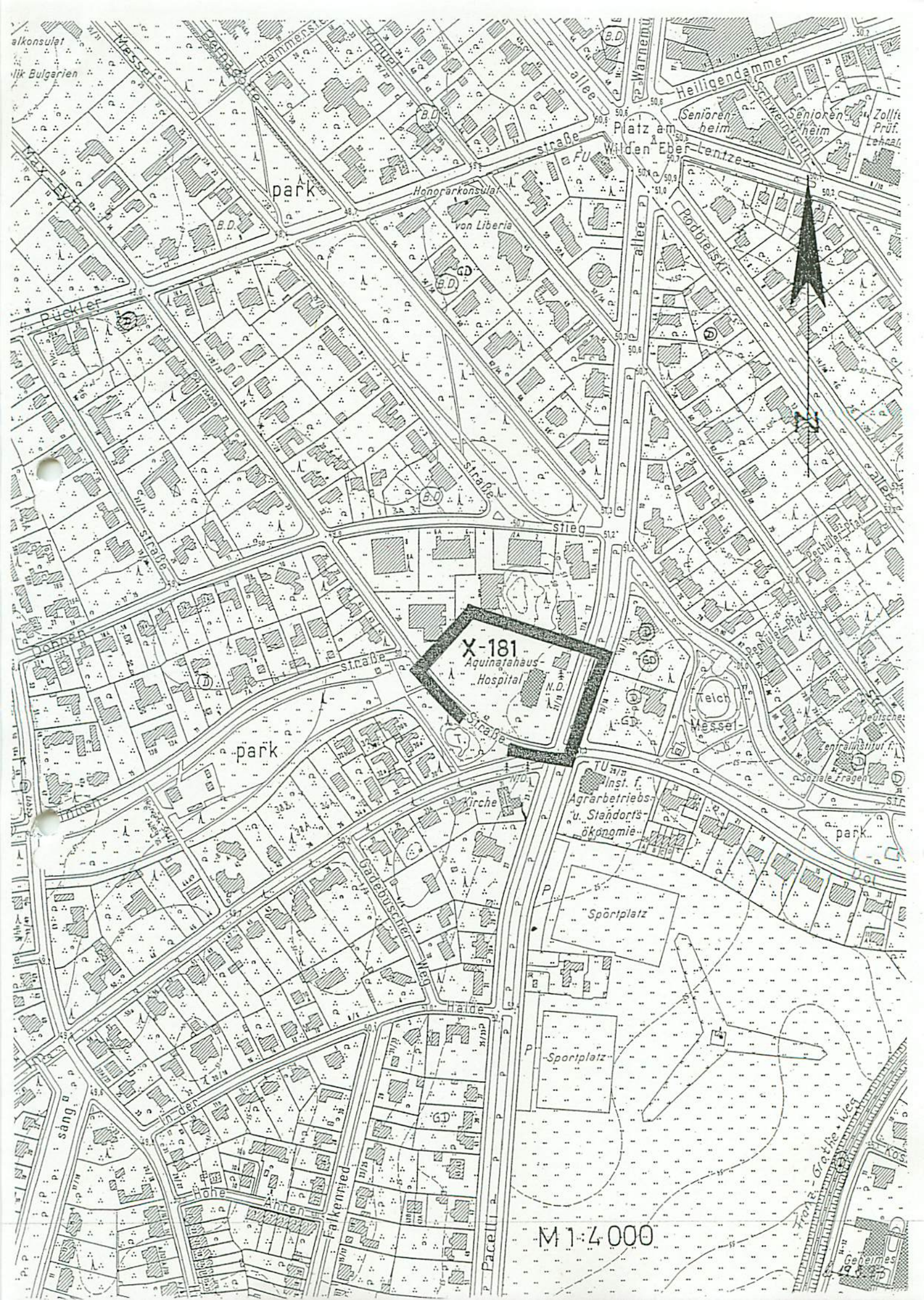




X-170

M. 1:4000





alkonsulet  
lik Bulgarien

park

**X-181**  
Aquinatenhaus-  
Hospital

park

TU Inst. f.  
Agrarbetriebs-  
u. Standort-  
ökonomie

Sportplatz

Sportplatz

M 1:4 000