

Drucksache

der Bezirksverordnetenversammlung Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Drs. Nr.: 46/I

Vorlage zur Kenntnisnahme

Ursprung: Vorlage zur Kenntnisnahme, Bezirksamt

Beratungsfolge	Sitzung	Datum	Drucksachenart	Beratungsstand	Erledigungsart
1. BVV	3	17.01.2001	Vorlage zur Kenntnisnahme		Kenntnis genommen

Betr.: Bebauungsplan XII - 103 -1 (Körnerstraße 48)

- (1) Gegenstand der Vorlage: **Bebauungsplan XII - 103-1**
[Körnerstraße 48]
- (2) Berichterstatter: **Bezirksstadtrat Kopp**
- (3) Die Bezirksverordnetenversammlung wird gebeten, von nachstehendem Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner heutigen Sitzung den Bebauungsplan XII - 103-1 für das Grundstück Körnerstraße 48 im Bezirk Steglitz gemäß § 6 Abs. 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AG BauGB) in Verbindung mit § 36 Abs. 2 Buchstabe c Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) festgesetzt.

Auf die beigelegte Rechtsverordnung einschließlich Begründung zum Bebauungsplan XII - 103-1 wird verwiesen.

Weber
Bezirksbürgermeister

Kopp
Bezirksstadtrat

Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplans XII - 103-1
im Bezirk Steglitz

Vom 11. Dezember 2000

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in Verbindung mit § 6 Abs. 5 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578) wird verordnet:

§ 1

Der **Bebauungsplan XII - 103-1** vom 22. März 1999 für das Grundstück Körnerstraße 48 im Bezirk Steglitz wird festgesetzt. Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-103 im Bezirk Steglitz von Berlin, vom 09.04.1962 (GVBl. S. 428) festgesetzten Bebauungsplan.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann beim Bezirksamt Steglitz von Berlin, Abteilung Bauen und Wohnen, Bauordnungsamt —Fachbereich Vermessung—, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Steglitz von Berlin, Abteilung Bauen und Wohnen, Bauordnungsamt —Fachbereiche Stadtplanung und Bauaufsicht—, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

§ 4

- (1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss
 1. eine Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichnet oder die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind, innerhalb eines Jahres,
 2. Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren

seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem Bezirksamt Steglitz von Berlin geltend machen; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und nach § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs wird die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie des Abwägungsgebots nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Berlin, den 11. Dezember 2000

Bezirksamt Steglitz von Berlin

W e b e r
Bezirksbürgermeister

K o p p
Bezirksstadtrat

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)
zum Bebauungsplan (B-Plan) XII - 103 - 1
für das Grundstück Körnerstraße 48 im Bezirk Steglitz.**

A. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes bildet folgende Situation:

Der Bereich ist derzeit nach dem am 09.04.1962 festgesetzten Bebauungsplan XII-103 als öffentliches Straßenland qualifiziert. Die Fläche war Bestandteil der ursprünglichen Verkehrsplanung, die Knausstraße entsprechend der Saarstraße/Friedenauer Brücke zu verbreitern (siehe hierzu auf die zum Bebauungsplan gehörende Übersichtskarte 1:10 000).

Der Bezirk bemüht sich seit längerer Zeit, die Straßenlandfläche nördlich der Grundstücke Körnerstraße 47 und Knausstraße 2 einer Bebauung zuzuführen, die im Sinne einer Stadtreparatur den Blockrand des angrenzenden Wohnquartieres wieder schließt.

Ein bereits im Jahre 1993 initiiertes Vorbescheidsverfahren zur Errichtung eines Bürogebäudes mit dem Ziel einer städtebaulichen Aufwertung an diesem Ort konnte letztendlich aufgrund von widerstreitenden Interessen (Stadtreparatur contra Parkplatzerhaltung, straßenrechtlicher Widmungsvorbehalt, Grenzen des Abstandsflächenrechts) nicht positiv entschieden werden, obwohl die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung im Rahmen der Sitzung des Koordinierungsausschusses vom 15.11.1993 der erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes XII-103 (für eine Bebauung auf Straßenland) zugestimmt hat und die für den Verkehr sowie für die Stadtentwicklung zuständigen Senatsverwaltungen den Verzicht auf ursprüngliche Straßenverbreiterungskonzepte im Bereich des Hauptverkehrsstraßenzuges Saarstraße/Friedenauer Brücke/Knausstraße ausgesprochen hatten.

Im übrigen besteht aufgrund ähnlicher Beschlusslagen des Abgeordnetenhauses (Beschluss vom 02.09.1993, Drs. 12/1781: Bereitstellung von Verkehrsbrachen zur Baulandgewinnung) der Anspruch, solche für die Verkehrsplanung nicht mehr benötigten Flächen einer verträglichen baulichen Nutzung zuzuführen.

Um der städtebaulichen Zielsetzung der Stadtreparatur durch Blockrand-schließung zum Erfolg zu verhelfen, soll der Bebauungsplan die dafür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

2. Beschreibung des Plangebietes

a) Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes XII-103-1 umfasst die für den vorgesehenen Bauzweck auszusondernde Straßenlandrestfläche im Eckbereich zwischen Körnerstraße und Knausstraße.

Für den angrenzenden Bestand (Baulandflächen, Straßenland) besteht kein Planungsbedarf.

b) Bestand

Das Plangebiet liegt im Kreuzungsbereich des vorgenannten Hauptverkehrsstraßenzuges und der Bundesautobahn A 103. Die Fläche wird derzeit als öffentlich zugängliche Parkplatzanlage (ca. 23 Stellplätze) genutzt und durch die z.T. durch Großwerbung gekennzeichneten, weitestgehend fensterlosen sowie gestaltarmen Giebelwände der angrenzenden, viergeschossigen Alt-Berliner Wohnhäuser geprägt.

Der Bereich befindet sich im Eigentum des Landes Berlin (Fachvermögen des Bezirks). Die Größe der zu beplanenden Fläche beträgt 594 m².

c) **Bestehende Bauleitplanung**

Für das Plangebiet liegen folgende planungsrechtlichen Angaben vor:

(1) Vorbereitende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 (Abl. S. 4367), zuletzt geändert am 08. Juni 2000 (Abl. S. 2265): Wohnbaufläche W1, GFZ über 1,5

Der an das Plangebiet angrenzende vorgenannte Hauptverkehrsstraßenzug ist im Flächennutzungsplan Berlin als übergeordnete Hauptverkehrsstraße und im Verkehrsentwicklungsplan als überregionale Straßenverbindung -Stufe II- ausgewiesen.

(2) Verbindliche Bauleitplanung

Bebauungsplan XII-103 (festgesetzt am 09.04.1962):

Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie auf Grundstücksgrenze Körnerstraße 47.

B. Planungsinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung

Grundlage für das bezirkliche Interesse der Durchführung einer Stadtreparatur im Bereich zwischen Knausstraße und Körnerstraße ist die Einsicht, dass die noch im früher gültigen Flächennutzungsplan von 1965 verfolgte Absicht einer Verbreiterung des Hauptverkehrsstraßenzuges Saarstraße/ Friedenauer Brücke/ Knausstraße/ Thorwaldsenstraße, welches eine vollständige Beseitigung der Wohnbebauung auf der Westseite der Knausstraße Nr. 2, 3, 4/5 voraus gesetzt hätte, inzwischen aufgegeben wurde. Ausgangspunkt dieser Entwicklung war die mit Bezirksamtsbeschluss (BA-Beschluss) Nr. 192/72 vom 04.12.1972 durchgeführte Einstellung des Bebauungsplanverfahrens XII-36 für die Grundstücke Lenbachstraße 10 und 9 Ecke Knausstraße 6, welches die Basis für die oben beschriebene Verkehrsplanung darstellte. Als rechtsverbindlich gesicherter Planungsrest verblieb somit für die Straßenverkehrsfläche Körnerstraße Ecke Knausstraße lediglich die Festsetzung als Straßenland gemäß der Ausweisung im bestehenden Bebauungsplan XII-103.

Aus der dargestellten Situation wird deutlich, dass die ursprünglich für eine Straßenverbreiterung vorgesehene Fläche für diesen Funktionszweck nicht mehr benötigt wird. Das Einvernehmen hierzu mit der für den Verkehr zuständigen Senatsverwaltung liegt vor (siehe Punkt I.1.).

Darüber hinaus wird der angrenzende vorgenannte Hauptverkehrsstraßenzug durch den Verzicht der ursprünglichen Verbreiterungsabsichten und die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XII-103-1 in seiner Funktion als übergeordnete Hauptverkehrsstraße gemäß dem jetzt gültigen Flächennutzungsplan Berlin bzw. als überregionale Straßenverbindung der Stufe II gemäß Verkehrsentwicklungsplan nicht eingeschränkt. Belange von gesamtstädtischer Bedeutung gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) sind somit nicht berührt.

2. Intention des Planes

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Blockrandbebauung bzw. -schließung im Eckbereich Knausstraße / Körnerstraße im Sinne einer Angebotsplanung zu schaffen.

Die genannte Fläche war ursprünglich mit einer gründerzeitlichen Blockrandbebauung versehen, welche jedoch im 2. Weltkrieg zerstört wurde. Die geplante Lückenschließung des Bereiches stellt somit, wenn auch in veränderter Form, eine städtebaulich gewünschte Stadtreparatur durch Wiederherstellung des Blockrandes dar. Durch die Eingliederung der geplanten Bebauung in die vorhandene Baustruktur soll das Ortsbild an dieser Stelle wiederhergestellt werden.

3. Wesentlicher Planinhalt

a) **Art der baulichen Nutzung**

Die vorhandene, zur Zeit als Parkplatz genutzte Restfläche soll als Mischgebiet festgesetzt werden. Diese Ausweisung lässt sich aus den im gültigen Flächennutzungsplan Berlin dargestellten Bauflächen (Wohnbaufläche W 1, GFZ über 1,5) für diesen Bereich entwickeln („Grundsätze für die Entwicklung von Bebauungsplänen“: zu überplanende Fläche kleiner als 3 ha).

Im festgesetzten Bebauungsplan XII-103 ist die zu beplanende Fläche als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Im Hinblick auf die exponierte Lage der geplanten Eckbebauung und wegen des fehlenden Freiraumpotentials für eine reine Wohnbebauung in diesem Bereich erscheint die erweiterte Zielvorgabe hinsichtlich der Art der Nutzung im Sinne einer Mischgebietsqualität angemessen.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) ist der Verlust des Parkplatzes (23 Stellplätze) kritisch betrachtet worden.

Diese Parkplatzanlage war ehemals als eine Art Zwischennutzung bis zur einst in Aussicht gestellten Straßenverbreiterung dem ruhenden Verkehr aus Gründen der allgemeinen Ordnung zur Verfügung gestellt (Verwertung brachliegender Flächen) und wegen des geringen Bestandes an privaten Parkplätzen auf den umgebenden, bebauten Grundstücken geschaffen worden. Die Notwendigkeit, dass dies zur Gewährleistung des öffentlichen Verkehrs im Sinne des Berliner Straßengesetzes (BStrG) so erfolgte, ist jedoch nicht ersichtlich. Eine besondere Zweckbestimmung ist weder durch spezielle straßenrechtliche Widmung noch durch besondere Bebauungsplanfestsetzung erzeugt worden.

Der zusätzliche Verlust von öffentlichen Parkplätzen in Innenstadtbe-reichen mit ohnehin bestehender Parkraumenge - wie hier in Steglitz - ist sicherlich nicht unproblematisch. Demgegenüber steht jedoch der offenkundige Gewinn an städtebaulicher Qualität in diesem Bereich als Folge der angestrebten Bebauung und Schließung des Eckbereiches Knausstraße / Körnerstraße (Stadtreparatur durch Wiederherstellung des Blockrandes und somit Verbesserung des Ortsbildes, nachbarschützende Funktionen durch Reduzierung der Lärmemissionen von der Stadtautobahn und dem vorgenannten Hauptverkehrsstraßenzug gegenüber dem Blockinnenraum sowie durch Wärmedämmung).

Der kleinflächige -nur ein Grundstück umfassende- Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XII-103-1 lässt für eine Kompromisslösung im Sinne einer Einbeziehung bzw. Beachtung beider Belange wenig Spielraum.

Darüber hinaus erscheint die derzeit kostenlose Stellplatznutzung des Grundstückes Körnerstr. 48 angesichts der prekären Haushaltslage kaum noch tragbar. In diesem Zusammenhang wird auch auf den Abgeordnetenhaus-Beschluss vom 02.09.93 - Drs.12/1781 - verwiesen, wonach der Anspruch besteht, solche für die Verkehrsplanung nicht mehr benötigten Flächen einer verträglichen baulichen Nutzung zuzuführen.

Im übrigen hatten die dafür zuständigen Senatsverwaltungen bereits im Rahmen der Beratung eines entsprechenden Bauprojektes im Koordinierungsverfahren der Ausschusssitzung vom 15.11.1993 (noch vor Aufstellung des Bebauungsplanes XII-103-1) den Verzicht auf die ursprünglichen Straßenverbreiterungskonzepte ausgesprochen und die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung der Möglichkeit einer Befreiung von den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes XII-103 für eine Bebauung auf Straßenland zugestimmt.

In Kenntnis der vorab beschriebenen Situation hat sich der Bezirk Steglitz bereits zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens XII-103-1 bei der Abwägung der öffentlichen Belange für den Vorzug der städtebau-lichen Belange im Sinne der Lückenschließung gegenüber den Belangen des ruhenden Verkehrs entschieden. Daran hat sich auch nach erneuter Abwägung der konkurrierenden öffentlichen Belange nichts geändert.

Die bisher nach dem Berliner Straßengesetz dem öffentlichen Verkehr gewidmete Fläche ist eingezogen worden. Die Einziehung (Entwidmung) ist durch Bekanntmachung vom 11.3.1999 im Amtsblatt für Berlin vom 26.3.1999 auf Seite 1177 wirksam geworden.

b) Maß der baulichen Nutzung, Baukörperausweisung, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch einen mit Baulinien begrenzten Baukörper bestimmt, welcher in zwei Höhenbereiche (V bzw. VI Geschosse) unterteilt ist. Als Festsetzung des Nutzungsmaßes ist die Größe der Grundfläche mittels Baukörperausweisung in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse jeweils als zwingende Festsetzung vorgesehen. Daraus ergeben sich geringere Tiefen der Abstandflächen (§ 6 Abs. 14 Bauordnung für Berlin -BauO Bln-). Als zusätzliche Höhenbestimmung wird für die geplante Eckbebauung in beiden Höhenbereichen die maximale Gebäudehöhe festgesetzt, die sich jeweils an der Höhe des

angrenzenden Nachbargebäudes orientiert (siehe textliche Festsetzung Nr. 2). Dabei werden die bestehenden Giebelfenster des Gebäudes Körnerstraße 47 berücksichtigt.

Die entlang des vorgenannten Hauptverkehrsstraßenzuges ursprünglich geplante Festsetzung eines in der Höhe gestaffelten Baukörpers (V und VI Vollgeschosse) wurde aus stadtgestalterischen Gründen zugunsten der Festsetzung einer einheitlichen Gebäudehöhe, d.h. straßenseitig durchgehend VI Vollgeschosse, geändert. Die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche ($1/2 H$ zur Straßenmitte) wird dabei eingehalten. Unter Berücksichtigung der Giebelfenster des Gebäudes Körnerstraße 47 bleibt die Staffelung der Gebäudehöhe in diesem Bereich nach wie vor bestehen. Die Festsetzung von nur V Vollgeschossen sichert einen Abstand von 5 m zu den Giebelfenstern. Insoweit ist die zwingende Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudehöhe auch mit den allgemeinen Anforderungen an Licht, Luft und Sonne und mit den privaten Nachbarbelangen vereinbar; Brandschutzgründe stehen dem nicht entgegen.

Vor dem Hintergrund der angestrebten Blockrandschließung ergibt sich als Konsequenz der Baukörperausweisung mit direktem Anschluss an die vorhandenen Gebäude der Nachbargrundstücke die geschlossene Bauweise.

c) **Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Das im Bebauungsplan durch Baukörperausweisung vorgesehene Maß der baulichen Nutzung überschreitet die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Nutzungsdichten in erheblichen Umfang

- die Obergrenze für Mischgebiete beträgt

$$\text{Grundflächenzahl (GRZ)} = 0,6 \text{ bzw. } \text{Geschossflächenzahl (GFZ)} = 1,2 ,$$

- die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzungsdichte beträgt (graphisch ermittelt)

$$\text{GRZ} = 0,71 \text{ bzw. } \text{GFZ} = 4,14 .$$

Nach § 17 Abs. 3 BauNVO können die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Nutzungsgrenzen in Gebieten überschritten werden, die am 01. August 1962 überwiegend bebaut waren.

Das ist hier der Fall, denn das Plangebiet, der daran anschließende Baublock und die sonstigen insoweit bedeutsamen Teile der Umgebung sind bestimmt durch Mietshausbebauungen von vor 1918 und ergänzt - soweit kriegszerstört - durch Lückenschließungen der früheren Nachkriegszeit. Das Baugrundstück des Plangebiets hingegen wurde infolge von Kriegszerstörungen abgeräumt und blieb zur Sicherstellung der verkehrlichen Zielsetzungen des seinerzeit gültigen Flächennutzungsplanes von 1965 (Vorbereitung für den Ausbau des Hauptverkehrsstraßennetzes) aufgrund der Ausweisung des gültigen Bebauungsplanes XII-103 unbebaut.

Die Überschreitung der in § 17 (1) BauNVO festgelegten Obergrenzen der Nutzungsdichte ist darüber hinaus nach § 17 (3) BauNVO nur zulässig, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Das städtebauliche Erfordernis ergibt sich allein schon aus der mit der Blockrandschließung einhergehenden Wiederherstellung des durch die Baulücke gestörten Blockgrundrisses und der insoweit auch beschädigten Stadtgestalt und des öffentlichen Raumes.

Weitere Voraussetzung der Überschreitung der in § 17 (1) BauNVO bezeichneten Nutzungsobergrenzen ist gemäß § 17 (3) BauNVO, dass diesem Tatbestand öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen, insbesondere nachdem die Verkehrsplanung definitiv auf die ursprünglichen Ausbauziele des Hauptverkehrsstraßennetzes im Sinne einer Straßenverbreiterung hier verzichtet hat. Mit der Einziehung (Entwidmung) des derzeit noch bestehenden Parkplatzes als Straßenland im Sinne des Berliner Straßengesetzes hat der Träger der Straßenbaulast auch festgestellt, dass der zukünftige Fortfall dieses Parkraumangebotes die Gegebenheiten des ruhenden Verkehrs nur unwesentlich beeinträchtigt. Andere beachtenswerte öffentliche Belange hat das Bebauungsplan-Verfahren nicht offenbart.

Die Überschreitung der Obergrenzen der Nutzungsdichte setzt nach § 17 (3) BauNVO aber weiterhin voraus, dass diese Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige

Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Auch diese Voraussetzungen sind aus folgenden Gründen als erfüllt anzusehen:

Nach dem als Bebauungsplan i.S. des § 173 (3) Bundesbaugesetz (BBauG) in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin (BO 58) als Bebauungsplan fortgeltenden Baunutzungsplanes 1958/1960 sind das Plangebiet, der dazugehörige Blockraum und die weiteren Umgebungsflächen als allgemeines Wohngebiet der Baustufe IV/3 ausgewiesen. Die danach zulässigen Maße der baulichen Nutzung (GRZ 0,3 / GFZ 1,2 / 4 Geschosse) sind im Bestandsdurchschnitt schon für den in Rede stehenden Blockraum weit überschritten (GRZ \varnothing = 0,4 / GFZ \varnothing = 2,0 / bis zu 6 Vollgeschosse). In einer ganzen Reihe von Fällen erreichen einzelne Baugrundstücke innerhalb des angrenzenden Baublockes weit höhere Maße der baulichen Nutzung (GRZ bis 0,5 / GFZ bis 3,7). Gleichzeitig sind die vorgenannten Gebietsteile nahezu ausschließlich von Wohnnutzungen bestimmt.

Der gültige Flächennutzungsplan für Berlin, der für die Gesamtstadt, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellt, ordnet demzufolge die vorbeschriebene Ortslage den Wohnbauflächen der Kategorie W 1 zu, mit einer blockbezogenen GFZ von über **1,5**.

Nach den konzeptionellen Grundsätzen des zum Flächennutzungsplan Berlin gehörenden Erläuterungsberichtes liegt einer der Schwerpunkte der weiteren baulichen Entwicklung der Stadt in der Schließung von Baulücken; wengleich vorrangig für Zwecke des Wohnungsbaus bestimmt, schließt diese Zielsetzung gemischt nutzbare Flächen - wie im Bebauungsplan vorgesehen - davon nicht aus, zumal der Flächennutzungsplan ganz grundsätzlich darauf abzielt, die Verdichtung innerhalb der Stadt gegenüber der weiteren Besiedlung der noch vorhandenen Freiflächenreserven zu präferieren.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat daher folgerichtig im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, hier im Sinne der Wahrung der Grundzüge der Stadtentwicklung, nach Maßgabe des Flächennutzungsplanes keine Bedenken gegen die Ziele des Bebauungsplans vorgebracht.

Nun überschreitet zwar das im Bebauungsplan vorgesehene Maß der baulichen Nutzung mit GRZ = 0,71 bzw. GFZ = 4,14 ganz erheblich die zuvor dargelegte strukturelle Umgebungsdichte; gleichwohl gehört allein das durch den Bebauungsplan XII-103-1 beplante Grundstück mit 594 qm Größe aber auch zum kleinsten der blockbezogen sehr heterogenen Grundstücksstruktur; insoweit und zugleich erfordert die Beplanung des Grundstücks Körnerstraße 48, auch wegen des unsymmetrischen Grundstückszuschnittes, diese vorerwähnte hohe bauliche Dichte, um dem Gebot der Einfügung im Sinne der Abrundung des Stadtgrundrisses unter Würdigung der durch Altbauten geprägten Kulisse der Umgebung zu genügen.

Die Überschreitung des block- und umgebungsbezogenen Maßes der baulichen Nutzung wird innerhalb des Plangebiets durch den Umstand der Lückenschließung im Sinne der Stadtreparatur unter Würdigung des Gebotes der stadtstrukturellen Einfügung ausgeglichen.

Dazu gehört auch die Einsicht, dass allein schon die Blockrandschließung neben dem Zugewinn an vermindertem Verkehrslärm im Blockinnenbereich, trotz Überbetonung durch Verkehrsanlagen, auch zu einer ganz wesentlichen Aufwertung der nach wie vor bestimmenden Blockecke führen wird. Die Festsetzung einer blockrandschließenden Bebauung in Anlehnung an die in der Umgebung vorfindlichen Nutzungsdichten bebauter Grundstücke (GFZ = 2,0 bis 3,0) hingegen würde weder den auch in den Leitsätzen des Flächennutzungsplanes pos-tulierten Zielsetzungen (Lückenschließung und Abrundung, Verdichtung, Stadtumbau) geschweige denn dem Anspruch der Einfügung im Sinne der Abrundung der Stadtstruktur und der Harmonisierung des Stadtraumes genügen.

Eine, auf die durchschnittliche Umgebungsdichte, reduzierte Bebauungsplanfestsetzung (GFZ \varnothing 2,0) würde vielmehr den Tatbestand der Verunstaltung im Stadtraum erfüllen. Denn eine derart konzipierte Bebauung wäre bei annähernder Halbierung des festgesetzten Baukörpers lediglich in der Lage, die vorhandenen gestaltlosen Giebelwände entweder in der insoweit vorgegebenen Anbaulänge oder in der insoweit vorgegebenen Anbauhöhe zur Hälfte abzudecken.

Über die vorgenannten erwogenen Umstände der Blockrandschließung hinaus stellen aber auch Maßnahmen sicher, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Vor dem Hintergrund der Erkenntnis der hohen Belastungsfaktoren an den Hauptverkehrswegen der Stadt, hier in besonderer Weise noch betont durch das Zusammentreffen einer überörtlichen Hauptverkehrsstraße und der Stadtautobahn, kommt es darauf an, die zulässigen

Mischgebiets-typischen Nutzungen den insoweit gültigen allgemeinen Anforderungen und Normen vorrangig innerhalb des Gebäudes zu gewährleisten. Die Konzentration der Verkehrsanlagen macht es zugleich schlicht unmöglich, im straßenseitigen Außenraum (Vorgarten Körnerstraße) wegen der hohen Verkehrslärmbelastung über den Gartengestalterischen Ansatz hinaus wirksame Maßnahmen zu erzielen. Die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Mischgebietes für den festgesetzten Baukörper ist aufgrund der für die Realisierung maßgeblichen Regeln des Bauordnungsrechts und sonstiger öffentlich-rechtlicher Vorschriften innerhalb des Gebäudes gewährleistet. Das gilt hier insbesondere bezogen auf die Verkehrsbelastungen. Der Vermeidung von Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb der Baukörperausweisung dient auch die textliche Festsetzung Nr. 3 mit dem Ziel, durch die Zulassung von partiellen Vorhangfassaden eine lärmreduzierende Lüftung der Räume innerhalb des festgesetzten Baukörpers zu ermöglichen.

Die Konfiguration des Baukörpers ermöglicht durch seine dreiseitige Öffnung nach Osten und Westen (Straßenräume) bzw. Süden (Hofraum) die vermeintliche Nordlage des Gebäudes so zu gestalten, dass auch den Anforderungen der Besonnung Rechnung getragen werden kann. Und schließlich ist die Anbindung zum Blockinnenraum auch besonders geeignet, den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ohne die gegenüber den straßenzugewandten Seiten zusätzlich vorgesehenen besonderen Vorkehrungen zu genügen.

Der in seinen Abmessungen aufgrund der Baukörperausweisung, den Anforderungen des stadträumlichen Einfügungszwanges, der geringen Grundstücksgröße und des unregelmäßigen Grundstückszuschnittes außerordentlich beengte Hofraum ist jedenfalls von seinen Abmessungen her auch noch geeignet, selbst den nach BauO Bln erforderlichen Spielplatz in der hier ausreichenden

Mindestgröße von 50 qm aufzunehmen. Darüber hinaus bietet der Baublock aber mit dem auf berlineigener Fläche - Knausstraße 6 / Lehnbacher Straße 10 - eingerichteten öffentlichen Spielplatz in einer Größe von ca. 2060 qm (Brutto) zusätzliche kindgerechte Freizeitangebote.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht ersichtlich, zumal hier planungsrechtlich ein als Verkehrsfläche (Straßenland) qualifizierter Parkplatz in eine Baulandfläche überführt wird. Die Realisierung der Baukörperausweisung wird darüber hinaus dafür Sorge tragen, den noch vorhandenen Rest einer Kriegsrue als Voraussetzung einer tragfähigen Gründung zu beseitigen. Der festgesetzte Baukörper an sich ist nicht geeignet, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu verursachen. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen gewährleisten im Rahmen des insgesamt geringen Flächenpotentials immerhin eine auch zum benachbarten Baublock adäquate Abrundung der Begrünung.

Den Bedürfnissen des Verkehrs ist Genüge getan, selbst wenn hier eine (provisorische) öffentliche Parkplatzanlage aufgegeben wird. Dass es auf diese uneingeschränkt öffentlich zugänglichen Parkplätze zur Bewältigung des ruhenden Verkehrs nicht mehr ankommt, zeigt die kürzliche Einziehung (Entwidmung) dieser Fläche durch den Träger der Straßenbaulast nach Maßgabe des Berliner Straßengesetzes.

Sonstige Bedürfnisse des Verkehrs bleiben durch die Festsetzung unberührt, nachdem die für die Verkehrsentwicklungsplanung zuständige Senatsverwaltung schon vor einem Jahrzehnt die auf Erweiterung bzw. Verbreiterung angelegten Planziele aufgegeben haben, weil die vorhandene Hauptverkehrsstraße diese Funktionen auch ohne zusätzliche Flächen wahrnehmen kann. Der mit der Umwandlung des Parkplatzes in eine Baufläche einhergehende Verlust an öffentlichem Parkraum ist vor dem Hintergrund des hier auskömmlichen ÖPNV-Angebots (Bus / S-Bahn) als erträglich einzustufen.

d) **Straßenbegrenzungslinie**

Die Festsetzung der künftigen Straßenbegrenzungslinie ist nicht zeichnerisch, sondern in Form der textlichen Festsetzung Nr. 1 vorgesehen, da sie zugleich Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanentwurfes ist.

Die Straßenbegrenzungslinie ist zugleich auch Baulinie. Durch die textliche Festsetzung Nr. 3 kann ein straßenseitiges Vortreten einer Vorhangsfassade ab dem 1. Obergeschoss bis zu 1 m vor der Baulinie unter Einhaltung des bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandes zu den seitlichen Nachbargrundstücken zugelassen werden.

e) **Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren**

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde ein verminderter Lichteinfall und somit eine Verdunkelung der Wohnungen, verursacht durch die geplante Bebauung, befürchtet. Von der geplanten Lückenschließung ist im wesentlichen die Nordseite des Baublockes betroffen; somit ist eine unzumutbare Verschattung für die Nachbargrundstücke im Blockinnenbereich praktisch auszuschließen. Darüber hinaus sind die Nachbargrundstücke aufgrund der Parzellenstruktur ebenso durch geringere Tiefen der Abstandflächen gekennzeichnet. Insoweit fügt sich die angestrebte Blockrandbebauung durchaus in die vorhandene Bebauungsstruktur ein. Der Erhöhung der baulichen Dichte steht andererseits eine wesentliche Minderung der Immissionsbelastung des Blockinnenbereiches durch die übergeordnete Hauptverkehrsstraße und der Stadtautobahn gegenüber. Die geplante geschlossene Bauweise sorgt zudem für eine natürliche Wärmedämmung der zur Zeit ungeschützten Brandwände der Nachbargebäude. Im Ergebnis sind keine unzumutbaren Nachteile aus den geringeren Abstandflächen herzuleiten, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

Im Rahmen der Beteiligung der TÖB sind seitens der Berliner Feuerwehr Bedenken hinsichtlich des Wegfalls des Durchganges zum Innenhof des Hauses Knausstraße 2 als zusätzlicher Rettungsweg vorgebracht worden.

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht wird dieser 2. Rettungsweg ebenfalls als notwendig angesehen, weil nur vom Hof aus die Fenster der beiden Seitenflügel des Nachbargrundstückes Knausstraße 2 durch tragbare Leitern der Feuerwehr angeleitet werden können. Die vorhandenen Treppenräume des Gebäudes Knausstraße 2 genügen nicht mehr den aktuellen Brandschutzanforderungen.

Demzufolge soll der über das Grundstück Körnerstraße 48 gehende erforderliche Zugang durch die textliche Festsetzung Nr. 4 gesichert werden. Rechtsgrundlage für die hieran zustellenden Anforderungen sind § 5 Abs. 1 und 6 BauO Bln sowie die Ausführungsvorschriften zu §§ 5 und 15 Abs. 1 und 4

BauO Bln über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken -Feuerwehrflächen- (AVFwFl). Eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, insbesondere von Leben und Gesundheit, wird somit durch die Sicherung des Durchganges zum Hofinnenbereich als textliche Festsetzung Nr. 4 ausgeschlossen.

Die Notwendigkeit der textlichen Festsetzung Nr. 4 (Feuerwehrezugangsrecht) ist ursächliche städtebaurechtliche Folge und Voraussetzung des mit dem Bebauungsplan-Verfahren XII-103-1 verfolgten Planungszieles der Umwandlung des ursprünglich als Verkehrsfläche (Straßenland) ausgewiesenen Bebauungsplangebietes als Baulandfläche (Mischgebiet). Denn mit der ursprünglichen Ausweisung als Straßenland einher ging auch der uneingeschränkte Zugang der unmittelbar benachbarten Grundstücke im Sinne des Anliegergebrauches.

In der Zeit des Anliegergebrauches der vorbereiteten Straßenverbreiterung auf dem Nachbargrundstück Körnerstraße 48 wurde ein Zugang von dieser Straßenerweiterungsfläche (Parkplatz) zu dem außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XII-103-1 gelegenen Grundstücks Knausstraße 2 geschaffen.

Das dadurch erwirkte Zugangsrecht lässt sich vor dem Hintergrund der gegenüber der erstmaligen Bebauung im Laufe der Jahrzehnte gewachsenen und veränderten Ansprüche feuersicherheitlicher Anforderungen des Brandschutzes und des Rettungswesens nicht mehr ersatzlos aufheben; auf die entsprechenden Feststellungen der für den vorbeugenden Brandschutz zuständigen Behörden wird hier ausdrücklich verwiesen.

Ersatzweise Regelungen außerhalb des Bebauungsplanes sind insoweit ungeeignet, als sie nicht dem Abwägungsgebot eines öffentlichen Belanges (vorbeugender Brandschutz) innerhalb des Bebauungsplanverfahrens genügen würden. Erst in der Folge der textlichen Festsetzung Nr. 4 ergibt sich zwingend die Notwendigkeit, derartige Sicherungen durch Baulast zu realisieren.

Eine Einschränkung des Schutzes des Eigentums im Sinne des Art. 14 Grundgesetz für das innerhalb des Plangebiets entstehende Baugrundstück ist schon deshalb nicht zu befürchten, weil ohne die textliche Festsetzung Nr. 4 hier die Umwandlung des Straßenlandes in Bauland wegen der damit verbundenen Einschränkung des für das Nachbargrundstück notwendigen Brandschutzes scheitern würde.

Gegenüber der Entwicklung einer Baufläche als Voraussetzung der Stadtreparatur hingegen muss die durch die textliche Festsetzung Nr. 4 bewirkte

Nutzungseinschränkung als nachrangig betrachtet und als notwendige Voraussetzung der mit dem Bebauungsplan bewirkten Baulandqualifizierung hingenommen werden.

Hinsichtlich der seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz wird auf das als Voraussetzung der Realisierung erforderliche Baugenehmigungsverfahren verwiesen. Gemäß § 3 Abs. 1 BauO Bln sind bauliche Anlagen so zu errichten, zu ändern und zu unterhalten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben oder Gesundheit, nicht gefährdet werden. Sie müssen ihrem Zweck entsprechend ohne Missstände zu nutzen sein. Diese generelle Vorschrift gewährleistet umfassende Vorsorge insbesondere auch hinsichtlich des Lärmschutzes, ihre Befolgung umfassenden Schutz für noch zu errichtende Gebäude. Darüber hinaus ist die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) bereits anerkannte Regel der Baukunst im bauordnungsrechtlichen Sinne.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine weiteren Anregungen vorgebracht worden. Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ist damit abgeschlossen.

C. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Durch die Ausweisung einer Mischgebietsfläche im Plangebiet ist eine Störung der umgebenden, vom Wohnen bestimmten Stadtstruktur ausgeschlossen. Zudem sollte auch die Verbesserung des Wohnumfeldes der Nachbargrundstücke durch eine Schließung der durch Kriegsfolgen entstandenen offenen Ecke nicht unterschätzt werden. Aufgrund des geplanten Gebäuderiegels werden die erheblichen Lärmemissionen der Autobahn und des vorgenannten Hauptverkehrsstraßenzuges künftig vom Blockinnenraum ferngehalten.

1. Eingriffsregelung

Nach der Überleitungsvorschrift des § 243 Abs. 1 BauGB für das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kann bei Bauleitplanverfahren, die vor dem 1.1.1998 förmlich eingeleitet worden sind, die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG in der bis zum 31.12.1997 geltenden Fassung weiter angewendet werden.

Eingriffe i.S. von § 8 Abs. 1 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Wegen der bisherigen bauplanungsrechtlichen Qualifizierung der Fläche als öffentliches Straßenland (B-Plan XII-103) sowie der tatsächlichen Nutzung als Parkplatz (versiegelte Fläche) ist ein Eingriff in Natur und Landschaft im vorbeschriebenen Sinne aufgrund der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes nicht zu erwarten.

2. Altlasten

Für das Grundstück Körnerstraße 48 besteht der allgemeine Verdacht der Ablagerung von Trümmerschutt nach Beschädigungen im II. Weltkrieg, weitere Anhaltspunkte sind nicht bekannt. Ein begründeter Verdacht jedoch, der weitere Untersuchungen mit dem Ziel der Gefährdungsgradeinschätzung für die geplante Nutzungsart erfordert, liegt nicht vor. Eine Pflicht zur Kennzeichnung i.S.v. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist nicht gegeben, weil die dazu erforderliche Voraussetzung einer erheblichen Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen nicht festgestellt wurde und auch sonst nicht erkennbar ist. Durch die bauordnungsrechtliche Vorschrift des § 3 BauO Bln ist gewährleistet, dass bauliche Anlagen im Falle der Realisierung u.a. so errichtet werden, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden. Bauliche Anlagen müssen ihrem Zweck entsprechend ohne Missstände zu nutzen sein. § 14 BauO Bln sichert vorbeugend den Schutz baulicher Anlagen gegen schädliche Einflüsse, d.h. Baugrundstücke müssen für bauliche Anlagen entsprechend geeignet sein.

Die Baugenehmigungsbehörde ist von dem allgemeinen Verdacht einer Ablagerung von Bauschutt im Hinblick auf ein zukünftiges Genehmigungsverfahren gebeten worden, zu gegebener Zeit die Beseitigung des vermuteten Trümmerschutts sachgerecht überwachen zu lassen.

Auf diese Weise wird sichergestellt, dass vor einer Neubebauung die Frage einer Bodenbelastung sowie eventuell erforderlicher Sanierungs- und Entsorgungsaufgaben im Baugenehmigungsverfahren

seitens der Ordnungsbehörden hinreichend geklärt wird. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes werden dadurch nicht in Frage gestellt. Aus den vorgenannten Gründen ist eine Verzögerung des Bebauungsplanverfahrens bis zum Vorliegen von Bodenuntersuchungsergebnissen nicht zu rechtfertigen, zumal erhebliche Belastungen i.S.v. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nicht ersichtlich sind.

D. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

1. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:
Keine
2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:
Keine

E. Verfahren

Nach der Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3 a Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) wurden seitens der dafür zuständigen Senatsverwaltung (Schreiben SenBauWohn II E 24 - 6142/XII-103-1) keine Bedenken gegen die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, erhoben.

Der Beschluss Nr. 1/96 des Bezirksamtes (BA) Steglitz von Berlin vom 08.01.96 über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 9 vom 23.02.1996 auf Seite 588 ortsüblich bekanntgemacht.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 22. April bis einschließlich zum 24. Mai 1996 statt. Diese Bürgerbeteiligung wurde am 20. April 1996 in 3 Tageszeitungen veröffentlicht.

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die gemäß § 4 BauGB Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind, erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 AGBauGB mit Schreiben Stapl II A - 6142/XII-103-1 vom 15.04.1996.

Das BA Steglitz von Berlin hat mit Beschluss Nr. 108/97 vom 02.12.1997 das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der TÖB zur Kenntnis genommen und beschlossen, das Verfahren des Bebauungsplanes XII-103-1 mit geringfügiger Änderung (Festsetzung von Höhenbegrenzungen, Textliche Festsetzung Nr. 2) fortzuführen.

Mit Beschluss Nr. 29/99 vom 22.3.1999 hat das BA Steglitz von Berlin beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes XII-103-1 zu ändern. Die Änderungen betreffen die Gebäudehöhe, die Baulinien einschließlich deren Überschreitung sowie die Sicherung eines notwendigen Feuerwehruzanges (siehe auch zu Punkt II 3 b, c und e).

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 11.10.1999 bis einschließlich 12.11.1999 stattgefunden und wurde im Amtsblatt für Berlin vom 01.10.1999 auf Seite 3986 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben Stapl III 1 - 6142/XII-103-1 vom 05.10.1999 von der Auslegung unterrichtet.

Das BA Steglitz hat nach Abwägung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung vom 20. März 2000 den Entwurf des Bebauungsplanes XII-103-1 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB beschlossen (Beschluss Nr. 40/2000) und ihn zusammen mit dem Entwurf der 'Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-103-1 im Bezirk Steglitz' der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Steglitz hat mit Beschluss Nr. 49 vom 19. April 2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes XII-103-1 zugestimmt und ihn insoweit gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Nr. 4 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der zuständigen Senatsverwaltung (SenStadt Abt. II -Abt. L-) mit Schreiben vom 04. Mai 2000 angezeigt. Die zuständige Senatsverwaltung hat den Bebauungsplan XII-103-1 aufgrund der fehlenden Darlegung für die

Überschreitung der Regeldichte nach § 17 BauNVO sowie die beabsichtigte textliche Festsetzung eines Feuerwehruzuganges zum Grundstück Knausstraße 2 beanstandet und dem Bezirk zur Überarbeitung zurückgesandt und dabei weitere Hinweise für die förmliche Überarbeitung gegeben.

Die Überarbeitung ergab keine inhaltlichen und zeichnerischen Änderungen des Bebauungsplanes. Die Beanstandungen und Hinweise der Rechtsprüfung sind sowohl in der Begründung als auch im Festsetzungsvermerk entsprechend berücksichtigt worden.

Das BA Steglitz hat in seiner Sitzung am 04. September 2000 den Bebauungsplan XII - 103-1 einschließlich der überarbeiteten Begründung erneut gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB beschlossen (Beschluss Nr. 93/2000) und ihn zusammen mit dem Entwurf der 'Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes

XII - 103-1 im Bezirk Steglitz' der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG vorgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Steglitz hat mit Beschluss Nr. 83 vom 20. September 2000 dem vorgelegten Bebauungsplan XII - 103-1 zugestimmt und ihn insoweit gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Nr. 4 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der zuständigen Senatsverwaltung (SenStadt Abt. II -Abt. L-) mit Schreiben Stapl III 1 vom 17. Oktober 2000 erneut angezeigt. Gemäß Schreiben Sen Stadt I D 2 Ht vom 30. November 2000 ergab die Rechtskontrolle keine Beanstandungen.

F. Rechtsgrundlagen

- a) **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in Verbindung mit dem **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung des Gesetzes vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049 / 2076) in Verbindung mit der **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungs-verordnung - BauNVO-) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);
- b) **Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches** (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578) in Verbindung mit **Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches** (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Oktober 1999 (GVBl. S. 554);
- c) **Bezirksverwaltungsgesetz** (BezVG) in der Fassung vom 17. Juli 1989 (GVBl. S. 1494), zuletzt geändert durch das Dritte Gesetz zur Reform der Berliner Verwaltung vom 17. Mai 1999 (GVBl. S. 173).

Berlin, den

Bezirksamt Steglitz von Berlin
Abteilung Bauen und Wohnen

Kopp
Bezirksstadtrat

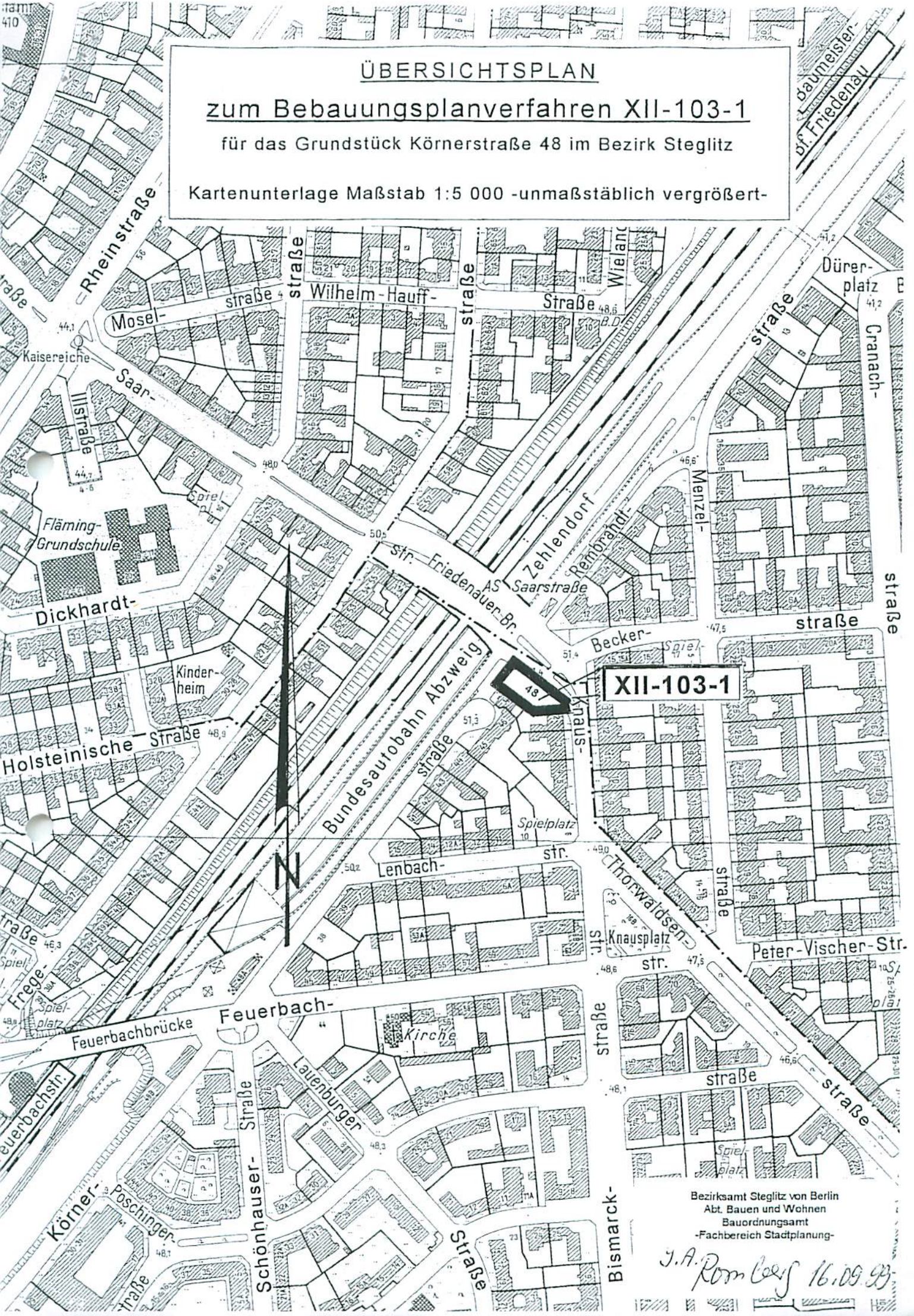
Rietdorf
Fachbereichsleiter Stadtplanung

ÜBERSICHTSPLAN

zum Bebauungsplanverfahren XII-103-1

für das Grundstück Körnerstraße 48 im Bezirk Steglitz

Kartenunterlage Maßstab 1:5 000 -unmaßstäblich vergrößert-



XII-103-1

Bezirksamt Steglitz von Berlin
Abt. Bauen und Wohnen
Bauordnungsamt
-Fachbereich Stadtplanung-

J.A. Romberg 16.09.99