

Der Senat von Berlin
BauWohn - III B 41-6142/X-129
Fernruf: bei Durchwahl 867 - 4753
intern (95) 4753

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - III H -

V o r l a g e
- zur Kenntnisnahme -
gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin
über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-129
im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Wannsee

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, daß der Senator für Bau- und Wohnungswesen die nachstehende Verordnung erlassen hat:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-129
im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Wannsee

Vom 21. Dezember 1987

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBI. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201) in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1 und mit § 4 Abs. 9 sowie § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan X-129 (in zwei Blättern) vom 6. Februar 1981, mit Deckblättern vom 2. September 1982, 24. Juni 1983 und 11. Juli 1984, für das Gebiet Steinstücken, sowie für die Verbindungsstraße zwischen Steinstücken und dem Königsweg im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Wannsee, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Zehlendorf von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Zehlendorf von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

(1) Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB),
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 Abs. 4 BauGB)

wird hingewiesen.

(2) Unbeachtlich sind nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

(3) Unbeachtlich ist nach § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 20 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 4

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

Begründung:

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Gleichzeitig sollen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Grünfläche (Spielplatz) und die Verkehrsflächen sowie für das Bauland - Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen (siehe auch unter III - Inhalt des Planes -) - bieten die Gewähr dafür, daß den Anforderungen an eine geordnete Erschließung und an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung getragen wird.

Die ehemalige Exklave Steinstücken erhielt aufgrund der "Vereinbarungen über den Gebietsaustausch", die am 20. Dezember 1971 getroffen wurden, durch einen überwiegend 20 m breiten Gebietsstreifen parallel zur Eisenbahntrasse eine unmittelbare Verbindung mit Berlin (West). Die neu geschaffene Verbindungsstraße wurde am 30. August 1972 dem Verkehr übergeben.

Die meisten früheren Erschließungsstraßen der in Steinstücken gelegenen Baugrundstücke liegen außerhalb der jetzigen Grenze von Berlin und sind deshalb nicht zugänglich. Die Grundstücke an diesen Straßen waren und sind zum Teil auch heute noch nur über die 1961 bis 1962 provisorisch angelegten Notwege zu erreichen.

Der Bebauungsplan soll deshalb die verkehrs- und versorgungstechnische Anbindung Steinstückens an das Stadtgebiet und die innere Erschließung Steinstückens sichern. Er soll zugleich Rechtsgrundlage für Grenzregelungen und Baulandumlegungen sein. Der Bebauungsplan soll auch zu diesem Zweck Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung regeln.

Um die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes neu und nach wirtschaftlich vertretbaren Kriterien zu ordnen, hat sich der Umlegungsausschuß beim Bezirksamt Zehlendorf von Berlin am 13. November 1980 konstituiert.

In der Vergangenheit hat das Land Berlin einen erheblichen Teil der Grundstücke in Steinstücken freihändig erworben. Dies geschah, um die Herstellung der erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen und der Grünfläche zu erleichtern und um auf berlineigene Baugrundstücksflächen bei Grenzregelungs- und Umlegungsverfahren zurückgreifen zu können.

Bislang gab es keine Gewähr für eine geordnete städtebauliche Entwicklung Steinstückens.

Seit 1817 siedelten sich in Steinstücken Kleinbauern an. Einige Jahre vor dem Ersten Weltkrieg wurde eine kleine Landhauskolonie angelegt. Ende der 30er Jahre war im wesentlichen die Bebauungsphase von Steinstücken abgeschlossen.

Ein erheblicher Teil der Grundstücke ist nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet; andererseits befinden sich mehrere Gebäude in Steinstücken, darunter auch landwirtschaftliche Kleingehöfte aus der Mitte des 19. Jahrhunderts, die das Ortsbild prägen und aus denkmalpflegerischer Sicht erhaltenswert erscheinen. In der "listenmäßigen Zusammenstellung aller bisher durch die Kartierung der zu erhaltenden Bausubstanz Berlins erfaßten denkmalwerten Gebäude" des Landeskonservators sind die Gebäude auf den Grundstücken Bernhard-Beyer-Straße 1-2, 9, 10 und 12, Teltower Straße 15 und 17 aufgeführt. Diesen Aspekten galt es durch Bauleitplanung Rechnung zu tragen.

Auf die Erfüllung der sozialpolitischen Forderung nach Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung kann im Bereich des Bebauungsplanes mittelbar Einfluß genommen werden. Da Berlin ein erheblicher Teil der Grundstücke in Steinstücken gehört, kann durch gezielte Vergabe von Grundstücken im Rahmen des Erbbaurechts Bauwilligen aus den verschiedensten Bevölkerungsschichten die Bildung von Eigentum an Bauwerken (Familienheimen) ermöglicht werden.

Wegen des Erschließungsaufwandes, der erforderlich wird, um möglichst allen Grundstücken eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Straße zu verschaffen und weil durch Grenzregelungen und Baulandumlegungen baulich besser nutzbare Grundstücke entstehen werden, ist es städtebaulich vertretbar, die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,1 auf 0,2 anzuheben. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird mit 0,3 festgesetzt und entspricht damit etwa der tatsächlichen Bebauungsdichte in den vergleichbaren Landhausgebieten Zehlendorfs, wie Dahlem, Schlachtensee und Nikolassee.

Mit dem Ausschluß von Hausgruppen und der Festsetzung der zulässigen Haustypen (Einzel- und Doppelhäuser), der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der offenen Bauweise sind ausreichende Kriterien gegeben, um Neubauten in den Rahmen der vorhandenen Ortsstruktur einfügen zu können.

Der Bebauungsplan berücksichtigt in hohem Maße die privaten Belange der Bürger Steinstückens. Vorrangiges Planungsziel ist es, im Interesse der Bürger die provisorischen Zustände hinsichtlich der verkehrs- und versorgungstechnischen Erschließung Steinstückens zu beseitigen und gleichzeitig den potentiellen Nutzungswert der Baugrundstücke zu erhöhen.

Die Eisenbahntrasse gliedert Steinstücken in einen westlichen und einen östlichen Teil. Der Zugang zum westlichen Teil erfolgt für den Fußgänger- und den Kraftfahrzeugverkehr über die Stahnsdorfer Brücke. Sie verbindet den zugänglichen Teil der Stahnsdorfer Straße mit der neuen Verbindungsstraße. Für den Fußgängerverkehr besteht außerdem seit 1965 eine zur Bernhard-Beyer-Straße führende Brücke, die zusätzlich auch Versorgungsleitungen trägt.

Die Grundstücke des westlichen Teils werden bislang über den zugänglichen Teil der Stahnsdorfer Straße und über die private Teltower Straße erschlossen, etwa zwei Drittel der Grundstücksflächen zudem über einen befahrbaren Notweg. Dieser Notweg verläuft über Baugrundstücke und ist aufgrund privater Regelungen 1962 von Berlin erstellt worden.

Östlich der Bahntrasse bestand bisher als einzige öffentliche Straße die Bernhard-Beyer-Straße. Bei den im Ostteil Steinstückens gelegenen Grundstücken handelt es sich zum Teil um tiefe, und verhältnismäßig schmale Baugrundstücke, die, soweit sie nicht an dieser Straße liegen, vorwiegend entlang eines auch hier bestehenden Notweges bebaut sind.

Durch die Trassenführung der geplanten Erschließungsstraßen Straße 651 und Straße 653 ergeben sich "Baumasken" vor den Grundstücken Steinstraße 42 und Stahnsdorfer Straße 12 A. Die "Baumasken" vor dem Grundstück Steinstraße 42 kann mit Flächen, die für die künftige Straßenverkehrsfläche abgetreten werden müssen, ausgetauscht werden. Die Eigentümer des Grundstücks Stahnsdorfer Straße 12 A haben ihr Interesse am Ankauf der ihrem Grundstück vorgelagerten Grundstücksfläche bekundet.

Die Stromversorgung Steinstückens erfolgt seit 1976 vom Bewag-Netz aus. Die Leitungen im Bereich des Notweges parallel zur Steinstraße wurden vorerst provisorisch verlegt. Mit Stadtgas aus der DDR werden derzeit noch die Grundstücke Stahnsdorfer Straße 17, Bernhard-Beyer-Straße 9 und 15 versorgt. An das Wasserversorgungsnetz der DDR sind derzeit noch die Grundstücke Stahnsdorfer Straße 11-13, Teltower Straße 14, Steinstraße 26, 38-44, 46 B - F und Bernhard-Beyer-Straße 8 angeschlossen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt in Steinstücken mittels privater Klär- und Sickergruben.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 10. Änderungsplan vom 15. November 1978 (ABl. 1987 S. 1383), ist das Gebiet als allgemeines Wohngebiet mit einer Geschoßflächenzahl 0,3 dargestellt. Das Steinstücken in einen West- und Ostteil trennende Eisenbahngelände ist nachrichtlich übernommen worden.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist das Gebiet als allgemeines Wohngebiet der Baustufe II/1 aus.

Das Neubauvorhaben auf dem Grundstück Steinstraße 24 ist im Wege der Anwendung des § 33 BBauG (Planreife) genehmigt worden.

II. Verfahren

Eine frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Bürger an der Bauleitplanung fand - ohne daß seinerzeit hierfür ein gesetzliches Erfordernis bestand - am 5. Januar 1973 und am 2. Dezember 1976 statt. Darüber hinaus wurden zahlreiche Einzelgespräche mit den Bürgern Steinstückens geführt.

Die Ergebnisse dieser Beteiligungen sind, soweit möglich, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 BBauG in der Fassung vom 18. August 1976 den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Änderungswünsche wurden berücksichtigt.

Der Bebauungsplan X-129 hat am 25. März 1981 die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Zehlendorf erhalten und wurde gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG vom 1. Juni bis einschließlich 3. Juli 1981 öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde fristgerecht im Amtsblatt für Berlin bekanntgemacht (ABl. 1981 S. 989).

In 22 Fällen wurden Bedenken und Anregungen von Grundstückseigentümern und Bewohnern Steinstückens, von deren Interessenvertretern beziehungsweise von nicht in Steinstücken wohnenden Bürgern vorgebracht, die teilweise von mehreren Petenten unterschrieben sind. Abgesehen von sechs Grundstückseigentümern haben sich dabei alle Grundstückseigentümer und eine große Zahl der Bewohner Steinstückens entweder durch einen persönlichen Brief oder durch Beteiligung an Unterschriftenaktionen zu der Planung geäußert. Eine der Eingaben ist von 295 Bürgern unterschrieben worden. Einige Petenten haben sich auch mehrmals an Unterschriftenaktionen beteiligt.

Im wesentlichen wurden folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht:

1. Es wird angeregt, die noch unbebauten Flächen nicht zu bebauen und die Natur zu schützen.

Gegen die Erschließung des Baulandes spricht sich generell die Erbengemeinschaft Steinstraße 38 aus. Neben Argumenten, die unter den entsprechenden Problembereichen weiter unten behandelt werden, wird der Standpunkt vertreten, daß die historische Entwicklung des Ortes (Kleingehöfte mit Subsistenzwirtschaft, Landhäuser) gegen eine weitergehende bauliche Verdichtung Steinstückens spreche. Es wird zu bedenken gegeben, daß durch die beabsichtigte Bebauung wichtige ökologische Zellen und damit die Naturschutz- und Erholungsfunktion, die Steinstücken zur Zeit noch erfülle, zerstört werden. Gegen die "bauliche Erschließung" werden folgende Argumente angeführt:

- a) Steinstücken diene als Ausflugs-, Freizeit- und Erholungsgebiet,
- b) die "ökologische Balance" würde gestört werden und
- c) die in Aussicht genommene Zuwachsrage an Bewohnern würde die kesselartige Situation Steinstückens verschärfen.

Eine Zuschrift unterstellt, daß der Bebauungsplan unter dem Einfluß der "Bau-Bodenlobby" entstanden sei.

Außerdem wird die Befürchtung geäußert, im Falle des Ausbaus besser zu befahrener Straßen sei in vermehrtem Umfang mit außerordentlichen Belästigungen durch Besucher, wie sie heute schon an Wochenenden aufträten, zu rechnen.

Diesen Bedenken und Anregungen kann nicht gefolgt werden.

Nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes sind die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Belange des Verkehrs und der Wirtschaft, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Belange von Sport, Freizeit und Erholung sowie die Belange des Umwelt- und Naturschutzes im Rahmen der bezirklichen Planung zu berücksichtigen und gerecht untereinander abzuwägen. Das ist geschehen.

Durch die beabsichtigte Festsetzung eines verhältnismäßig niedrigen Nutzungsmaßes (GFZ = 0,3, GRZ = 0,2) für die Baugrundstücke bleibt der Grüncharakter des Gebietes gewahrt. Der hohe private Freiraum wird nicht unzumutbar eingeschränkt. Dem Natur- oder Landschaftsschutz unterliegt Steinstücken nicht.

Dem Vorschlag, Steinstücken möge als Ausflugs-, Freizeit- und Erholungsgebiet ohne Veränderung der bestehenden Erschließungsprovisorien genutzt werden, kann nicht gefolgt werden. Dies ist auch nicht Entwicklungsziel des künftigen noch unverbindlichen Landschaftsprogramms. Einer solchen Nutzung stünde auch das Argument entgegen, der Besucherstrom mache hier das Wohnen gerade auch an Wochenenden unerträglich. Mit einer weiteren Bebauung Steinstückens soll Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen werden. Diesem Gesichtspunkt war im vorliegenden Fall bei der Interessenabwägung ein höherer Stellenwert einzuräumen als dem Ziel der Erhaltung von Ruderalflächen aus Gründen des Bodenschutzes und der Grundwasseranreicherung, des Naturschutzes oder einer Erholungsfunktion. Als Ausflugsziel verliert Steinstücken mehr und mehr an Gewicht. Mit unzumutbaren Belästigungen des Wohnens wird daher insbesondere auch bei gleichzeitiger Verbesserung des Erschließungssystems in Zukunft nicht mehr zu rechnen sein. Seitens des Bezirks wurde bisher die Auffassung vertreten, die geplanten Erschließungsstraßen werden zur Befriedung beitragen, indem die Besucher Steinstückens von den Privatbereichen der Grundstücke ferngehalten werden. Durch diese Straße werde die "kesselartige Situation Steinstückens" eher entschärft als verschärft. Es sei ebensowenig erkennbar und könne auch nicht stichhaltig begründet werden, warum die zu erwartende Zunahme der Einwohnerzahl eine Verschärfung der allgemeinen Situation bei

geordnetem Erschließungssystem befürchten lasse; daß dies nicht der Fall sein kann, beweisen auch alle höher ausgenutzten Zehlendorfer Landhaus- und Villengebiete; und zwar selbst dann, wenn sie nicht so entlegen sind wie Steinstücken. Dieser Auffassung ist zuzustimmen. Im übrigen ist den Bewohnern Steinstückens auch nicht zumutbar, ihre Grundstücke nur über provisorische Straßen und Wege zu erreichen; dies um so mehr, als die Erschließungsstraßen ja auch die Voraussetzung für eine geordnete Ver- und Entsorgung dieser Grundstücke schaffen. Schließlich ist die festgesetzte intensivere Nutzung des Baulandes auch nur vertretbar, wenn das Bauland einer geordneten Erschließung zugeführt wird.

Die Berufung auf die historische Entwicklung des Ortes ist nicht geeignet, die Beibehaltung der Provisorien bzw. einen Verzicht auf weitere Bebauung zu rechtfertigen, denn von einer historischen Entwicklung kann nur in dem Sinne gesprochen werden, daß sich 1817 in Steinstücken zwei Kleinbauern ansiedelten und vor dem Ersten Weltkrieg der Kohlhasenbrücker Grundbesitzer Bernhard-Beyer begann, hier eine Landhaussiedlung nach den Vorstellungen und Plänen des Bauunternehmers Wilhelm von Carstenn anzulegen. Die Kette der Berliner Villenviertel Grunewald, Dahlem, Zehlendorf, Schlachtensee, Nikolassee und Wannsee verdeutlichen zudem dessen Leitidee, nach der Berlin und Potsdam eine Stadt werden sollten, verbunden durch den Grunewald als Park. In den 30er Jahren kam diese Entwicklung zum Erliegen und konnte nach dem Zweiten Weltkrieg aus verschiedenen Ursachen nicht weitergeführt werden.

Angesichts dieser Sachlage ist es folgerichtig, nach den inzwischen geschaffenen politischen Voraussetzungen und nicht zuletzt wegen der positiven Erfahrungen mit allen anderen Villengebieten Zehlendorfs nunmehr auch in Steinstücken eine angemessene bauliche Verdichtung weiter zu betreiben. Die extreme Randlage dieses Ortsteiles steht dem nicht entgegen. Es wäre stadtwirtschaftlich nicht zu vertreten, das hier vorhandene Bauland nicht in vertretbarem Umfange zu nutzen. Gesichtspunkte des Naturschutzes und der Ökologie müssen gegenüber diesem Belang zurücktreten.

2. Ein Teil der Bedenken richtet sich gegen vermeintlich unzureichende Spielplatzflächen; gleichzeitig wird angeregt, den ehemaligen Hubschrauberlandeplatz als Grünfläche festzusetzen.

Viele Zuschriften beklagen als Mangel, daß die öffentliche Spielfläche nicht ausreichend bemessen sei. Es wird angeregt, diese Fläche mindestens um die Fläche des ehemaligen Hubschrauberlandeplatzes zu erweitern. Ein großer Teil der Petenten wünscht dagegen eine Festsetzung der gesamten Fläche zwischen Fußgängerbrücke und südlicher Grenze Steinstückens entlang der Eisenbahntrasse als Frei- und Grünfläche und regt dabei an, den Spielplatz in der äußeren Ecke dieser Fläche an der Grenze zur DDR vorzusehen.

Diesen Anregungen kann nicht gefolgt werden.

An Siedlungsbereichen mit geringen Maßen baulicher Nutzung sind allgemein niedrige Anforderungen an öffentliche Freiflächen zu stellen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte ca. 1 440 m² große Fläche für den geplanten öffentlichen Spielplatz erweist sich zudem im Vergleich zu den Spielplatzrichtwerten von 1,0 m² Nettospielefläche zuzüglich 0,5 m² Rahmengrün/Einwohner - bezogen auf die in Steinstücken zu erwartenden etwa 1 000 Einwohner als ausreichend und angemessen.

Hinzu kommt, daß Steinstücken zu den südlichen Erholungsgebieten der Stadt außerordentlich günstig liegt, so daß es nicht zwingend ist, Teilflächen des Ortsteiles als Naherholungsgebiet zu erhalten.

Der hier beklagte Mangel an wohnungsnahen und übergeordneten öffentlichen Grünanlagen ist mithin nicht begründet.

Den wohnungsnahen Grünanlagen sind im übrigen im begrenzten Umfang auch Grünflächen als Bestandteil öffentlicher Straßen zuzurechnen. Solche Grünbereiche sind an der Zufahrtsstraße vorhanden. Wenn sie auch nicht unmittelbar genutzt werden können, so haben sie doch zumindest einen visuellen und ökologischen Wert. Auf alleeartige Straßenräume innerhalb des Siedlungsbereichs ist deshalb verzichtet worden, weil die Inanspruchnahme von Grundstücksteilflächen für Straßenverkehrsflächen unter Würdigung der Wünsche der Anwohner auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt worden ist (siehe auch Nr. 1 und 4.).

3. Es wird vorgeschlagen, die existierenden Grünflächen - soweit sie im Eigentum des Landes Berlin stehen - zu erhalten und zugänglich zu machen oder als Kleingartengelände bzw. für Zwecke landwirtschaftlicher Nebenerwerbstellen zu nutzen.

Diesen Anregungen kann nicht gefolgt werden.

Der Bebauungsplan sieht in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan die Beibehaltung der Baulandflächen als allgemeines Wohngebiet vor. Die Nutzung der berlineigenen Grundstücke für landwirtschaftliche Nebenerwerbstellen als Parkanlage oder als Dauerkleingärten steht nicht im Einklang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dieses Ortsteiles.

Mit der Umwandlung von Bauland in Dauerkleingärten würde sich der Kreis der Nutzer Steinstückens erheblich vergrößern. Würde rein hypothetisch eine Baugrundstücksgröße von ca. 600 m² zugrunde gelegt werden, dann stünde dem nach den Richtlinien über die Förderung des Kleingartenwesens vom 25. September 1980 eine Kleingartenparzelle in einer Größe von maximal nur 250m² gegenüber. Dem Wunsche vieler Bürger Steinstückens nach möglichst ungestörtem Wohnen würde eine solche Planung - zumindest in den Sommermonaten - wohl kaum Rechnung tragen.

Im übrigen wird auf die Ausführungen unter Nr. 1 und 2 verwiesen.

4. Es werden Bedenken gegen die Breiten der Erschließungsstraßen vorgebracht.

Fast in allen Zuschriften wird zu den geplanten Straßen zur Erschließung Steinstückens Stellung genommen. Gemessen an der Häufigkeit der Nennung des Problembereiches "Erschließungssystem" ist hier der Schwerpunkt der Bedenken gegen die beabsichtigten Festsetzungen zu sehen. Ausnahmslos wird die Straßenplanung für zu großzügig gehalten.

Hinsichtlich der projektierten Straßen 651 und 653 wird hervorgehoben, daß sie als Sackgassen nur dem Anliegerverkehr zu dienen hätten. Selbst bei Öffnung der Grenzen zur DDR könnte es nicht Aufgabe dieser Straßen sein, den Durchgangsverkehr zu ermöglichen. Dieser ließe sich allein über

die dafür ausreichend breite Bernhard-Beyer-Straße leiten. Eine maximale Straßenbreite von 7 m sei für eine Anliegerwohnstraße ausreichend. Diese Auffassung wird von den Anliegern der privaten Teltower Straße mit dem Argument bekräftigt, sie hätten bei der noch geringeren Breite der vorhandenen Privatstraße keine schlechten Erfahrungen gemacht.

Diesen Bedenken ist im Hinblick auf den Schutz des privaten Eigentums durch das Grundgesetz durch Minimierung der Straßenbreiten weitgehend entsprochen worden.

Zur Gewährleistung einer einwandfreien Erschließung einschließlich der Ver- und Entsorgung und zur Bewältigung des Fußgängerverkehrs sowie des Fahrzeugverkehrs im Begegnungsfall, aber auch zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs kann im allgemeinen auf eine Straßenmindestbreite (Fahrbahn, Parkstreifen und Fußweg) von zumindest 10,0 m nicht verzichtet werden. Für die projektierte Straße 651 wurde deshalb die ursprünglich vorgesehene Breite von 12,0 m überwiegend auf 10 m reduziert. Für die Straße 653, die im Bebauungsplan bereits nur mit einer Breite von 10,0 m enthalten war, wurde - den intensiven Bemühungen von Anliegern folgend - ebenfalls eine Reduzierung um 1,5 m vorgenommen. Die daraus sich ergebende Festsetzung des Regelquerschnittes dieser Straße mit 8,5 m Gesamtbreite kann gerade noch als ausreichend angesehen werden. Eine weitere Reduzierung der Breiten dieser Straßen mit beiderseitigen Anliegergrundstücken bis auf die geforderten 7,0 m war aus Gründen der Sicherheit des Verkehrs und auch wegen der Versorgungsleitung nicht zu vertreten. Gesamtbreiten unter 8,5 m, d. h. 7,0 m für die Stichstraße 652 und ca. 7,5 m für den Abschnitt der Stahnsdorfer Straße, lassen sich nur wegen der Kürze dieser Straßenabschnitte und unter Berücksichtigung der nur einseitigen Erschließungsfunktion der Stahnsdorfer Straße vertreten.

Als Folge der geringen Breite der Straßen 651 bis 653 lassen sich innerhalb ihrer Regelquerschnitte Straßenbäume nur in nach den Straßenausbau- plänen einseitig anzuordnenden Parkstreifen anpflanzen. Auf den typischen Allee-Charakter Zehlendorfer Straßen - z. B. Bernhard-Beyer-Straße - wird damit in Abwägung der unterschiedlichen Interessen verzichtet.

Die Abmessungen der geplanten Wendekehren sowie angemessene Aufweitungen in Kurven und Einmündungsbereichen mußten allerdings beibehalten werden, um einen einwandfreien Betrieb für die Fahrzeuge der Berliner Stadtreinigung sowie der Feuerwehr und allgemein die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs zu gewährleisten.

Der Vorteil des minimierten Straßenprofils liegt in einem geringeren Flächenbedarf für den Straßenausbau und damit in einem geringeren Eingriff in privates Eigentum.

Die Aufteilung und der Ausbau der Straßenräume sind so geplant, daß der Verkehr im Siedlungsgebiet beruhigt wird. Die Schaffung von etwa 50 Parkständen in dem bereits erwähnten Parkstreifen steht diesem Planungsziel nicht entgegen. Die Straße 651 ist bereits im Bau. Der Grunderwerb ist so gut wie abgeschlossen.

5. Es wird angeregt, den westlichen Teil Steinstückens über die Stahnsdorfer Straße zu erschließen.

Von einigen Petenten wird die Forderung erhoben, die Erschließung des westlichen Teils Steinstückens ohne Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen durchzuführen. Hierzu sollte der Bezirk einen auf dem Gebiet der DDR liegenden Straßenabschnitt der Stahnsdorfer Straße erwerben. Dabei wird unterstellt, daß sich Berlin in der Vergangenheit nicht ausreichend um den Erwerb dieser Teilfläche der Stahnsdorfer Straße bemüht habe.

Diesen Anregungen kann nicht gefolgt werden.

Der Vorwurf, daß sich Berlin nicht ausreichend bemüht habe, einen Teil der jetzt auf dem Gebiet der DDR befindlichen Stahnsdorfer Straße zu erwerben, ist nicht gerechtfertigt. Von der Regierung der DDR ist eine Einbeziehung der Stahnsdorfer Straße in die Verhandlungen über Grenzkorrekturen grundsätzlich abgelehnt worden.

Im übrigen hätte der westliche Teil Steinstückens auch nicht ausschließlich über die Stahnsdorfer Straße erschlossen werden können.

6. Es wird angeregt, die vorhandene Kurvenführung der Bernhard-Beyer-Straße beizubehalten.

Die einzige in Steinstücken bereits durch förmlich festgestellte Straßenfluchtlinien gesicherte Straße, die Bernhard-Beyer-Straße, reiche zur Bewältigung ihrer heutigen und künftigen Verkehrsbelastung aus. Bis heute habe die Anpassung des Verkehrsverhaltens an die vorhandenen baulichen Strukturen gezeigt, daß die Bernhard-Beyer-Straße die an sie gerichteten Anforderungen erfüllt. Es wird betont, daß die Busse der BVG, wenn sie nicht mit zu hoher Geschwindigkeit fahren, ohne Schwierigkeiten und ohne Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer diese Straße benutzen können und daß eine Veränderung der Kurvenradien, auch mit dem damit verbundenen Vorteil angemessener Verkehrsberuhigung, nicht erforderlich wäre.

Die geplante Veränderung der Kurve der Bernhard-Beyer-Straße sei auch deshalb nicht zu rechtfertigen, weil wertvoller Baumbestand dieser Maßnahme zum Opfer fiel und dem Ausflugsverkehr und den Sight-seeing-Bussen das Durchfahren von Steinstücken bequemer gemacht werde, was die Unfallgefahr erhöhe.

Diesen Bedenken wird im Ergebnis entsprochen.

Die Änderung der Kurvenradien an der Bernhard-Beyer-Straße wurde vorgesehen, um insbesondere den Linienbusbetrieb in dieser Straße zu erleichtern. Da der Busverkehr bisher bei den derzeitig vorhandenen Radien ohne größere Probleme abgewickelt werden konnte, wird auf eine Änderung der Radien verzichtet.

7. Es wird angeregt, am Ortseingang für die Besucher Steinstückens Parkmöglichkeiten zu schaffen.

Der Geländestreifen, der Steinstücken mit Kohlhasenbrück verbindet, wird in seiner gesamten Breite von überwiegend 20 m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dabei ist die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung. Am Ortseingang sind durch entsprechend

abgepflasterte Flächen Parkmöglichkeiten für etwa 20 Personenkraftwagen angelegt worden. Da Steinstückchen bei fortschreitender baulicher Nutzung seines Areals als Ausflugsziel kaum noch von Bedeutung sein wird und im Bereich der neu anzulegenden Straßen insgesamt etwa 50 Parkstände im Ortsteil selbst erstellt werden, ist dem Aspekt des ruhenden Verkehrs hinreichend Rechnung getragen. Der Festsetzung von öffentlichen Parkflächen am Ortseingang bedürfte es mithin nicht.

8. Für die für den Straßenbau erforderlichen Abtretungen von Privatgrundstücksflächen wird ein flächengleicher Ersatz gefordert; dies auch für den Fall, daß die Notwege erhalten bleiben sollten.

Diese Probleme konnten nicht im Rahmen des Bebauungsplanes geklärt werden. Die geltend gemachten Ansprüche sind entsprechend den einschlägigen Bestimmungen des Bundesbaugesetzes im Umlegungsverfahren, aber auch bei freiwilligen Bodenordnungsmaßnahmen, zu prüfen. Dabei werden berechtigte Interessen der Betroffenen - soweit wie möglich - berücksichtigt werden. Eine verbindliche Klärung dieser Problematik kann aber nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens sein. Straßenbreiten und Straßenführung wurden bereits auf ein Mindestmaß reduziert. Die festgesetzten Verkehrsflächen sind zur sachgerechten Erschließung unabdingbar.

9. Alle Petenten, die sich zum Problem des öffentlichen Personen-Nahverkehrs geäußert haben, bestehen darauf, daß hinsichtlich der BVG-Haltestelle und der Buswendekehre in der Bernhard-Beyer-Straße keine Veränderung erfolgt.

Es ist nicht daran gedacht, die Bushaltestelle und die provisorische Wendekehre zu verlegen.

Auf die Festsetzung des Wendebereichs als öffentliche Straßenverkehrsfläche konnte jedoch verzichtet werden, weil es sich hier nicht um eine Lösung handelt, die als städtebaulich erforderlich anzusehen ist. Außerdem werden nur berlineigene Grundstücke in Anspruch genommen.

Nur ein Petent beantragt die Verlegung der Bushaltestelle zur Bernhard-Beyer-Straße/Ecke Stahnsdorfer Brücke. Dies wird einerseits mit "unangenehmen Begleiterscheinungen", die eine Bushaltestelle vor der eigenen Haustür mit sich bringe und andererseits mit den Widrigkeiten der Reinhaltung bzw. Schnee- und Eisbeseitigung für eine behinderte Person begründet.

Ohne diese Probleme zu verkennen, besteht keine Möglichkeit, durch den Bebauungsplan hier Abhilfe zu schaffen, zumal Bushaltestellen nicht Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen sein können.

10. Einige Petenten nehmen Bezug auf die mit der Erschließung Steinstückens verbundenen Kosten und machen geltend, daß die Erschließungskostenanteile für sie wegen der bestehenden Grundstückssituation zu einer besonderen Härte führen würden. Es wird eine teilweise oder vollständige Befreiung von diesen Kosten gefordert.

Diese Bedenken sind nicht im Rahmen des Bebauungsplanes zu klären.

Generell ist hierzu festzustellen, daß der Erschließungsaufwand für alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Erschließungsanlagen im Rahmen der Vorschriften des Bundesbaugesetzes und des Erschließungsbeitragsgesetzes beitragsfähig sind. Im Einzelfall kann die Gemeinde von der Erhebung von Erschließungsbeiträgen ganz oder teilweise absehen, wenn dies im öffentlichen Interesse und zur Vermeidung unbilliger Härten geboten erscheint.

Die Erschließungskostenfrage ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und kann nur außerhalb des Verfahrens zu gegebener Zeit geregelt werden. Im übrigen bringt die Erschließung auch Vorteile für die Anlieger.

11. Es wird angeregt, keine Hausgruppen zuzulassen.

Die ausnahmsweise Zulassung von Hausgruppen (Reihenhäuser) widerspräche der Absicht, das typische Ortsbild Steinstückens zu erhalten. Wegen der Unbestimmtheit der Voraussetzungen für die Anwendung der Ausnahmeregelung

wird befürchtet, daß in großem Umfange von der Möglichkeit, Reihenhau-siedlungen zu errichten, Gebrauch gemacht werde könnte, zumal ein großer Teil der Baugrundstücke sich im Besitz der öffentlichen Hand befinde.

Die Planergänzungsbestimmungen sollten nur freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser zulassen. Hausgruppen von 32 m Länge entsprächen fünf bis sechs Einfamilien-Reihenhäusern und seien deshalb für Steinstücken nicht typisch.

Diesen Anregungen wurde gefolgt, obwohl sich auch Hausgruppen (Reihenhäuser) in gegebene Ortsstrukturen harmonisch einfügen können und nicht dem leider zu oft praktizierten "Einheitsstil" entsprechen müssen. Die planende Behörde hat bei der Aufnahme der Ausnahmeregelung in den Bebauungsplan an Baukörper gedacht, die durch ihre Gliederung und Anordnung zu Hofbildungen führen, wie sie für die historischen Kleingehöfte typisch sind. Zwingende städtebauliche Gründe, derartige Hausgruppen in Steinstücken zu errichten, bestehen allerdings nicht; deshalb wurde - dem Bürgervotum entsprechend - auf die Regelung einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Hausgruppen verzichtet. Dies liegt im Interesse der Erhaltung der hier überwiegenden landschaftlich geprägten Siedlungsstruktur.

12. Mit einer Unterschriftenliste wird der Abrißstop erhaltenswerter Bausubstanz gefordert.

Diesen Bedenken kann im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht gefolgt werden.

Obwohl ein Bebauungsplan unter bestimmten Voraussetzungen den städtebaulichen Zustand sichern kann, ist er dafür hier nicht das geeignete Instrument. Betroffen sind nur sechs einzelne Grundstücke, kein zusammenhängender Bereich. Über die erhaltenswerten (denkmalwerten) Gebäude auf diesem Grundstück bestehen keine kontroversen Auffassungen. Sollten dennoch für diese Gebäude Abrißvorstellungen bestehen, wird ihnen mit denkmalpflegerischen Mitteln zu begegnen sein. Die Anwendung des § 39 h BBauG

ist mithin für diese Grundstücke nicht erforderlich und angesichts der übrigen vorhandenen Bausubstanz für den Gesamtbereich Steinstücken auch nicht gerechtfertigt.

13. Mit der Forderung, bei zukünftigen Bauvorhaben nur Walmdächer in Steinstücken zuzulassen, werden alle anderen Dachformen abgelehnt.

Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden.

Sie widerspricht der ortstypischen Dachlandschaft. Es sind fast alle gängigen Dachformen in Steinstücken vertreten.

14. Von vier Petenten wird zu bedenken gegeben, daß das festzusetzende Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl (GRZ) 0,3, Geschößflächenzahl (GFZ) 0,3 - zu hoch sei.

Der Ortsteil sei rundum durch eine Staatsgrenze umschlossen und daher mit anderen Landhausgebieten der Stadt nicht vergleichbar. Es fehle jegliches Umland. Die Verdreifachung der bisherigen Grundflächenzahl führe auf Dauer zu nicht wiedergutzumachenden ökologischen Schäden. Von den Petenten wird eine Reduzierung der GRZ und der GFZ auf 0,2 gefordert.

Diesen Bedenken konnte nur zum Teil gefolgt werden.

Hauptargument der Bedenken ist die angeblich zu große Überbauung der Grundstücksflächen zu Lasten der Freiflächen, die allein durch die Grundflächenzahl bestimmt wird.

Mit der Reduzierung der GRZ 0,3 auf maximal 0,2 unter Beibehaltung der GFZ 0,3 wird ein den Intentionen der Petenten entsprechender Kompromiß erreicht, der die örtlichen Gegebenheiten hinreichend berücksichtigt.

Die Beibehaltung der GFZ 0,3 hat keinen negativen Einfluß auf die überbaubare Grundstücksfläche, da auch ausnahmsweise keine Überschreitung der Grundflächenzahl im Rahmen der zulässigen GFZ zugelassen wird.

15. Es werden Bedenken gegen die ausnahmsweise Zulässigkeit der Überschreitung der Bebauungstiefe vorgebracht.

Aus Gründen des Schutzes der Freiflächen wird eine Bebauungstiefe von mehr als 20 m abgelehnt. Gegen eine solche Bebauungstiefe wäre nur dann nichts einzuwenden, wenn die GFZ und die GRZ auf 0,2 beschränkt würden und die Errichtung von Hausgruppen ausgeschlossen werden sollte.

Diesen Bedenken konnte nicht gefolgt werden.

Die bereits vorhandene Bebauungssituation in Steinstücken läßt eine Beschränkung der Bebauungstiefe auf 20 m nicht zu. Gemessen von den geplanten straßenseitigen Baugrenzen an wird diese Bebauungstiefe in den überwiegenden Fällen von der vorhandenen Bausubstanz überschritten.

Das historische Ortsbild wird nicht durch eine enge Bebauungstiefenregelung geprägt. Eine strikte Anwendung der 20 m-Regelung würde dazu führen, daß die zukünftigen Straßenfronten weniger aufgelockert erscheinen als es jetzt für Steinstücken typisch ist. Mit der Ausnahmeregelung wird im übrigen auch erreicht, daß bei der Bebauung der Grundstücke auf vorhandenem Baumbestand besser Rücksicht genommen werden kann. Auf Nr. 11 und Nr. 14 wird verwiesen

16. Es wird angeregt, daß der Bebauungsplan eine Grundstücksgröße von mindestens 600 m² festsetzen sollte, da die Grundstücke nicht an die Entwässerung angeschlossen werden und eine aufgelockerte Bebauung hierdurch gewährleistet werden würde.

Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden.

Eine aufgelockerte Bebauung ist durch die niedrige Grundflächenzahl und den Ausschluß von Hausgruppen gewährleistet.

Die Auffassung, daß auf kleineren Grundstücken eine einwandfreie Beseitigung der Abwässer nicht möglich ist, hält heutigen technischen Erkenntnissen nicht stand. Unabhängig davon, ob die Grundstücke an nicht be-

triebsfähig kanalisierte Straße liegen, könnte zwar nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG für die Baugrundstücke generell eine Mindestgröße festgesetzt werden. Eine solche Festsetzung ist aber für Steinstücken in Anbetracht der niedrigen Maße der baulichen Nutzung zur Erhaltung des Siedlungscharakters nicht erforderlich.

17. In einer Zuschrift wird angeregt, für die Bebauung Steinstückens einen Architektenwettbewerb auszuschreiben.

Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden. Da die Probleme in Steinstücken nicht so komplex sind und die städtebauliche Zielvorstellung auch bei flächenmäßiger Ausweisung durchsetzbar sind, bedürfte es der Ausschreibung eines Architektenwettbewerbes als Hilfe zur Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nicht. Ein solcher Wettbewerb hätte das Bebauungsverfahren mithin nur unnötig verzögert. Im übrigen wäre es weder praktikabel noch sinnvoll, auf einem unterschiedlichen Eigentümern gehörenden Areal, für Einfamilienhäuser, die individuellen Wünschen Rechnung tragen sollten, schon vor dem Entstehen der Bauwünsche Baukörperausweisungen vorzunehmen.

18. Es wird gefragt, ob eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung durch den Bebauungsplan tatsächlich gewährleistet werde und bezweifelt, daß der Bebauungsplan dazu beitragen könne, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Es wird bezweifelt, daß die verkehrs- und versorgungstechnische Anbindung Steinstückens an das Stadtgebiet und die innere Erschließung diese städtebauliche Zielsetzung erfüllen könne.

Diese Bedenken werden nicht geteilt.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes für das Bauland, die öffentliche Grünfläche und die Verkehrsflächen tragen den angeführten Belangen voll auf Rechnung. Es kann auch kein Zweifel bestehen, daß der Bebauungsplan ge-

eignet ist, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Wenn er sich hierbei primär auf die Festsetzung von niedrig genutztem allgemeinem Wohngebiet ausschließlich für Einzel- und Doppelhäuser beschränkt, so ist dies kein Indiz für eine etwa sozial ungerechte Bodennutzung, zumal innerhalb des Gemeindegebietes auch Bauflächen für andere Wohnformen und Personengruppen zur Verfügung stehen. Kein Bebauungsplan kann innerhalb seines Bereiches allen Interessen Rechnung tragen.

Auf die Ausführungen unter I. - Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit -, unter II. - Verfahren - und unter III. - Inhalt des Planes - wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

19. Bedenken und Anregungen wurden zu folgenden Einzelaspekten vorgebracht:

- a) die Garagenzufahrt für das Grundstück Steinstraße 46 B sei nicht gewährleistet,
- b) die falsche Darstellung der Grundstücksgrenze Bernhard-Beyer-Straße 15 wird bemängelt,
- c) die Beseitigung der Fußgängerbrücke wird gefordert,
- d) auf eine Wertminderung des Grundstücks Bernhard-Beyer-Straße 4 wird hingewiesen.

Zu a):

Die Erbengemeinschaft des Grundstücks Steinstraße 46 B gibt zu bedenken, daß zwar ein geplantes Wegerecht die Anbindung des Grundstücks Steinstraße 46 B an die künftige Straße 651 ermögliche, daß aber keine Gewähr dafür geboten werde, daß die Garage dieses Grundstücks erreicht werden könne. Dies wäre erst möglich, wenn ein entsprechendes Wegerecht verlängert über das Grundstück 46 A geführt werden würde.

Diese Bedenken können nicht berücksichtigt werden.

Ein über das notwendige Maß hinaus verlängertes Wegerecht zugunsten des Grundstücks Steinstraße 46 B und zu Lasten des Grundstücks Steinstraße 46 A

ist nicht gerechtfertigt. Es würde zu einer zu großen Beeinträchtigung des zuletzt genannten Grundstücks führen. Auch eine planungsrechtliche Sicherung des bisherigen Notwegrechtes ließe sich nicht vertreten. Es ist ja gerade Aufgabe des Bebauungsplanes, eine geordnete Erschließung zu sichern, auf die sich die bauliche Nutzung der einzelnen Grundstücke nach und nach einzustellen hat.

Die Härte, die hierdurch zum Zeitpunkt der Beseitigung des Notweges mit dem Fortfall der Zufahrt für den Eigentümer eintritt, muß im Interesse des Gemeinwohls hingenommen werden. Der Eigentümer ist nicht gehindert, sich auf dem zur Straße 651 gerichteten Grundstücksteil eine Einstellmöglichkeit zu schaffen.

Zu b) und c):

Durch die Rechtsanwältin des Eigentümers des Grundstücks Bernhard-Beyer-Straße 15 wird darauf hingewiesen, daß der Bestand des Grundstücks falsch dargestellt werde. Es handele sich um eine etwa 50 m² große, als öffentliche Verkehrsfläche dargestellte Grundstücksteilfläche.

Da der geschilderte Sachverhalt zutrifft, wurde der Bebauungsplan in Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten berichtigt; das heißt, der Teil der 50 m², der nicht als Straßenverkehrsfläche benötigt wird, wurde dem Baugrundstück zugeschlagen.

Darüber hinaus wendet sich der Petent gegen die Beibehaltung der Fußgängerbrücke und gegen die entsprechende Festsetzung der Zuwegung zur Brücke als öffentliche Verkehrsfläche. Er argumentiert, daß es sich bei der Inanspruchnahme dieser Fläche um eine vorübergehende Notmaßnahme gehandelt habe. Ziel sei es gewesen, eine seinerzeit nicht bestehende Verbindung der durch die Eisenbahntrasse getrennten Ortsteile Steinstückens herzustellen. Diese Aufgabe erfülle seit 1980 eine neue etwa 200 m entfernt gelegene Brücke im Bereich der Stahnsdorfer Straße. Damit sei das Erfordernis für die Notbrücke entfallen. Es wird die Entfernung dieser Notbrücke gefordert.

Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden.

Es ist aus städtebaulicher Sicht notwendig, diese Fußwegverbindung zwischen den beiden Ortsteilen aufrechtzuerhalten, um einerseits die Barrierenwirkung der Eisenbahntrasse für Steinstückchen zu mildern und andererseits den zentral gelegenen Spielplatz vom Westen her besser erreichen zu können. Bei einem Verzicht auf die Brücke würde sich allein der Fußweg zum Spielplatz im östlichen Steinstückchen um ca. 650 m verlängern. Diese Entfernung ist nicht mehr geeignet, die Annahme dieser Freifläche zu gewährleisten und würde diese Einrichtung an dieser Stelle in Frage stellen.

Zu d):

Der Eigentümer des Grundstücks Bernhard-Beyer-Straße 4 macht eine Wertminderung geltend, die mit der Straßenführung der geplanten Straße 651 begründet wird. Er vertritt die Ansicht, daß dadurch eine Bebauung der hinteren Teilfläche seines Grundstücks ausgeschlossen wird.

Diese Bedenken fanden Berücksichtigung.

Der Petent geht offenbar von der Voraussetzung aus, daß bereits nach geltendem Planungsrecht ein genereller Anspruch auf Ausnahme für die Überschreitung der bislang entlang der Bernhard-Beyer-Straße festgesetzten Bebauungstiefe von 20 m bestand und damit schon immer eine Bebauung im hinteren Grundstücksbereich zulässig war, die mit dem Straßenausbau unmöglich gemacht werde. Dies ist nicht der Fall. Nach bisher geltendem Planungsrecht konnten Gebäude oder Gebäudeteile hinter der festgesetzten Bebauungstiefe nur zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen. Ob dies im konkreten Einzelfall zugetroffen hätte, wäre im Rahmen des Baugenehmigungsantrages zu prüfen gewesen.

Mit der Festsetzung der Straße 651 und der parallel dazu angeordneten Baugrenze kann die hintere Grundstücksteilfläche dagegen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften jetzt generell und nicht nur ausnahmsweise bebaut werden, da sie im Bebauungsplan innerhalb der generell zulässigen Bebauungstiefe liegt und da der Ausbau der geplanten Straße 651 weitgehend ohne Inanspruchnahme von Teilflächen des Grundstücks Bernhard-Beyer-Straße 4 möglich ist, was der Bebauungsplan durch entsprechende Änderung klarstellt.

Durch die Deckblätter vom 2. September 1982, vom 24. Juni 1983 und vom 11. Juli 1984 wurde der Bebauungsplan X-129 geändert, soweit den Bedenken und Anregungen - wie vorher beschrieben - gefolgt werden konnte. Wegen dieser Änderungen mußten gemäß § 2 a Abs. 7 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 eingeschränkte Bürgerbeteiligungen durchgeführt werden. Von den an diesem Verfahren zu Beteiligten sind keine Stellungnahmen abgegeben worden, die einer Änderung des Bebauungsplanes im Sinne der Deckblätter entgegenstehen.

Die o. a. Deckblätter enthalten unter anderem die Minimierung der verkehrlichen Erschließungsanlagen sowie die Änderung des Nutzungsmaßes von GRZ 0,3 auf 0,2 sowie die ausschließliche Zulässigkeit von Einzel- beziehungsweise Doppelhäusern.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im einzelnen unter anderem fest:

1. die Baugrundstücke in Steinstücken bei flächenmäßiger Ausweisung als allgemeines Wohngebiet, Grundflächenzahl 0,2, Geschoßflächenzahl 0,3 bei 2 zulässigen Vollgeschossen als Höchstgrenze. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es gilt die offene Bauweise. Die ursprünglich vorgesehene Zulässigkeit von höchstens 32,0 m langen Hausgruppen im Ausnahmewege wurde im Interesse einer aufgelockerten Siedlungsstruktur und des Ortsbildes durch Deckblattkorrektur aufgegeben.

Die Bebauungstiefe beträgt 20 m, gerechnet von den Baugrenzen an. Eine Überschreitung bis zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen beziehungsweise Baugrenzen kann zugelassen werden, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen;

2. im Westteil eine im Verhältnis zur Baugebietsfläche kleine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz. Sie dient der notwendigen Versorgung von Steinstücken mit öffentlichen Spielflächen und ist eine Folge der Konkretisierung der Planung;

3. der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen, die durch Deckblätter Änderungen erfuhren, die sich für die betroffenen Grundstückseigentümer begünstigend auswirken.
4. Die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufende Eisenbahnstrecke von Bahnhof Drewitz nach Bahnhof Berlin-Wannsee wurde nachrichtlich übernommen; außerdem wurde im nördlichen Bereich der Bernhard-Beyer-Straße ein Hinweis auf die Eisenbahntrasse der "Potsdamer Stammbahn" gegeben. Obwohl nach dem Bau der Verbindungsstraße nach Steinücken in der Örtlichkeit der Kreuzungsbereich mit der ehemaligen Potsdamer Stammbahn nicht mehr erkennbar ist, handelt es sich aufgrund der derzeitigen Rechtslage um planfestgestelltes Eisenbahngelände. Im Falle der Neueröffnung der Eisenbahnstrecke wäre mit Sicherheit ein Planfeststellungs-Änderungsverfahren durchzuführen, da es sich hier um eine niveaugleiche Kreuzung handelt, die in dieser Form nicht weiter bestehen würde. Deshalb und wegen der Schwierigkeit der genauen Abgrenzung des planfestgestellten Bereiches wurde auf eine entsprechende nachrichtliche Eintragung verzichtet.
5. Für eine Reihe von Grundstücken an der Südgrenze des Planbereiches sichert der Bebauungsplan Flächen, die mit den zur Erschließung dieser Grundstücke erforderlichen Geh-, Fahr- und zum Teil auch Leitungsrechten zu belasten sind. Die damit verbundenen Eingriffe in das Nachbareigentum sind notwendig und müssen daher von den Eigentümern der belasteten Grundstücke hingenommen werden.
6. Die mit einem Leitungsrecht zugunsten eines Unternehmensträgers zu belastende Fläche K nördlich des Spielplatzes darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Mit dieser Beschränkung soll eine Leitung geschützt werden und für Reparaturarbeiten leicht zugänglich bleiben.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201) in Verbindung mit dem Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617/GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265/GVBl. S. 446), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763, GVBl. S. 2083);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) in Verbindung mit dem Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1984 (GVBl. S. 1730), in Verbindung mit der Fassung vom 23. Januar 1979 in der Änderung durch Gesetz vom 30. November 1981 (GVBl. S. 1470).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

In der Investitionsplanung 1986/90 sind für den Neubau von Erschließungsstraßen in Steinstücken unter Kapitel 4202 Titel 736 03 für 1986 400 000,-- DM, 1987 800 000,-- DM und ab 1988 1 200 000,-- DM insgesamt 2 400 000,-- DM veranschlagt.

Obwohl Berlin bereits Eigentümer größerer, für den Straßenbau teilweise benötigter Grundstücksflächen ist, sind noch etwa 4 800 m² künftige Straßenlandflächen aufzulassen.

Die Kosten für die Herstellung des öffentlichen Spielplatzes von ca. 220 000,-- DM sind in der Investitionsplanung der Bauverwaltung noch nicht erfaßt.

Nach Festsetzung des Bebauungsplanes und Fortfall der jetzt noch bestehenden Provisorien ist nach überschläglichen Ermittlungen der Leitungsverwaltungen noch mit Kosten in Höhe von ca. 500 000,-- DM zu

rechnen. Der vorerst zurückgestellte Bau eines Schmutzwasserkanals nach Wannsee würde einschließlich des Anschlusses aller Grundstücke Steinstückens an diesen Schmutzwasserkanal ca. 4 000 000,-- DM kosten.

Die Kosten für etwaige Abfindungen im Umlegungsverfahren können heute noch nicht angegeben werden; es steht auch noch nicht fest, ob das förmliche Umlegungsverfahren überhaupt durchgeführt werden muß.

Der Erschließungsaufwand für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Erschließungsanlagen ist im Rahmen der Vorschriften des Bundesbaugesetzes und des Erschließungsbeitragsgesetzes beitragsfähig.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Siehe Ausführungen zu A. - I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit und II. Verfahren und III. Inhalt des Planes -.

Berlin, den 8. Januar 1988

Der Senat von Berlin

D i e p g e n

.....
Reg.Bürgermeister

W r o n s k i

.....
Senator

für den Senator für Bau- und Wohnungswesen