



158

Beauftragter 03. DEZ. 1980
Abt. Bauwesen

12.09.80

## Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-156 für die Grundstücke Malteserstraße 38/54, Mudrastraße 29/37 und 28/40 sowie für die Grünfläche nördlich des Grundstücks Malteserstraße 54 im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz

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:

### Verordnung

über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-156 für die Grundstücke Malteserstraße 38/54, Mudrastraße 29/37 und 28/40 sowie für die Grünfläche nördlich des Grundstücks Malteserstraße 54 im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz

Vom 22. Juli 1980

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617 / GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949 / GVBl. S. 1250), in Verbindung mit § 5 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), wird verordnet:

### § 1

Der Bebauungsplan XII-156 vom 26. Januar 1979 für die Grundstücke Malteserstraße 38/54, Mudrastraße 29/37 und 28/40 sowie für die Grünfläche nördlich des Grundstücks Malteserstraße 54 im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz, der den durch Verordnung vom 16. Mai 1963 (GVBl. S. 553) festgesetzten Bebauungsplan XII-35 für das Gelände zwischen Belßstraße, Mudrastraße und verlängerter Wedelstraße im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz, und den durch Verordnung vom 21. Februar 1963 (GVBl. S. 351) festgesetzten Bebauungsplan XII-122 für das Gelände beiderseits des Kamenzer Damms zwischen Malteserstraße, Sportplatz, Alt-Lankwitz, Halbauer Weg, Keffenbrinkweg, verlängerter Wedelstraße, neue Mudrastraße und Belßstraße im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz, teilweise ändert, wird festgesetzt.

## § 2

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

## § 3

- (1) Auf die Vorschriften über
  1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen (§ 44 c Abs. 1 Satz 1 und 2 BBauG),
  2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 c Abs. 2 BBauG)
 wird hingewiesen.

(2) Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Verordnung ist nach § 155 a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem für das Bauwesen zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 155 a Abs. 3 des Bundesbaugesetzes 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.

## A. Begründung:

## I. Veranlassung des Planes

Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes XII-156 erfaßten Grundstücke Malteserstraße 38/54, Mudrastraße 29/37 und 28/40 lagen bereits innerhalb der Bebauungspläne XII-35 und XII-122, deren Festsetzungen aus dem Jahre 1963 jedoch Neuordnungsüberlegungen sowie Bauabsichten der Evangelischen Kirche entgegenstanden.

Der am 16. Mai 1963 (GVBl. S. 553) festgesetzte Bebauungsplan XII-35 sah für das jetzige Grundstück Mudrastraße 28/40 dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnete überbaubare Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) mit 3 und 6 zulässigen Vollgeschossen und nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen vor.

Des weiteren sah der am 21. Februar 1963 (GVBl. S. 351) festgesetzte Bebauungsplan XII-122 für die jetzigen Grundstücke Malteserstraße 38/52 und Mudrastraße 29/37 bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise allgemeines Wohngebiet der Baustufe III/3 beziehungsweise II/3 vor. Für das jetzige Grundstück Malteserstraße 54 war eine durch Baugrenzen umschlossene, dem allgemeinen Wohngebiet zugehörige Fläche mit der Zweckbestimmung „Läden“ und mit einem zulässigen Vollgeschloß festgesetzt worden. Nördlich dieses Grundstücks setzte der Bebauungsplan zwischen der Malteserstraße und der Mudrastraße eine öffentliche Grünfläche fest.

In dem Bestreben, durch eine intensive bauliche Ausnutzung der Grundstücke mehr Wohnraum zu schaffen, wurde die damalige städtebauliche Konzeption in ihrer Zielsetzung geändert und das Maß der baulichen Nutzung angehoben.

Die Verwirklichung dieser Zielsetzung setzte die Einleitung eines Planänderungsverfahrens voraus und war Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes XII-156.

Das bisher unbebaute Grundstück Malteserstraße 54 wurde später in die Neuordnungsüberlegungen einbezogen und in Anbetracht entsprechender Bauabsichten in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes aufgenommen. Der Bebauungsplan XII-156 dient im wesentlichen der planungsrechtlichen Sicherung des inzwischen in den Jahren 1968/69 auf dem Befreiungswege auf den Grundstücken Malteserstraße 38/52,

Mudrastraße 29/37 und 28/40 neu geschaffenen städtebaulichen Zustandes. Das Bauvorhaben auf dem Grundstück Malteserstraße Nr. 54 soll in Anwendung des § 33 BBauG bauaufsichtlich genehmigt werden.

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 7. Änderungsplan vom 28. Januar 1976 (ABl. 1978 S. 1344), sind die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet mit der Geschosflächenzahl 1,0 und ein Geländestreifen zwischen der Malteserstraße und der Mudrastraße als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

## II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan für die bereits bestehende Wohnanlage auf den Grundstücken Malteserstraße 38/52, Mudrastraße 29/37 und 28/40 sowie für die geplante Wohnbebauung auf dem Grundstück Malteserstraße 54 die dem allgemeinen Wohngebiet zugeordneten überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) mit einem, 4 bis 9 und 18 zulässigen Vollgeschossen fest. Durch die bestehende Bebauung wird eine Geschosflächenzahl von 1,3 erreicht; die auf dem Grundstück Malteserstraße 54 geplante Bebauung wird eine Geschosflächenzahl von 1,7 und bei Hinzurechnung des Brückenbauwerkes über der Parkanlage 1,8 erreichen.

Im Hinblick auf den geringen Abstand des festgesetzten Baukörpers auf dem Grundstück Malteserstraße 54 zur Grenze des Grundstücks Malteserstraße 56/58 a / Mudrastraße 13 wird durch Planergänzungsbestimmung geregelt, daß auf dem Grundstück Malteserstraße 54 auf der zur südlichen Grundstücksgrenze gewandten Seite des 5-geschossigen Bauteils keine Fenster ausgeführt werden dürfen. Mit dieser Regelung wird die städtebauliche Absicht verwirklicht, unzumutbare Beeinträchtigungen des Wohnbereiches des Nachbargrundstückes zu vermeiden (§ 108 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 1. Juli 1979 - GVBl. S. 898).

Im Bereich der Grünfläche soll einerseits eine städtebaulich erwünschte Anbindung des geplanten Neubaus auf dem Grundstück Malteserstraße 54 an die vorhandene 4-geschossige Wohnhauszeile auf dem Nachbargrundstück und andererseits der Fortbestand der vorhandenen Fußgängerverbindung im Zuge der etwa 12 m breiten Parkanlage gesichert werden. Beiden Zielen wird durch die Festsetzung der Grünfläche als Parkanlage und durch Ausweisung eines 3-geschossigen Brückenhauses über zwei Luftgeschossen Rechnung getragen.

Die notwendigen Stellplätze sind in der bestehenden Wohnanlage nördlich und westlich der Mudrastraße in zwei 1-geschossigen Garagengebäuden mit Dachstellplätzen und südlich der Mudrastraße auf ebenerdigen Stellplätzen untergebracht. Bei der geplanten Wohnhausbebauung auf dem Grundstück Malteserstraße Nr. 54 soll der Stellplatzbedarf durch eine Tiefgarage gedeckt werden.

Durch eine weitere Planergänzungsbestimmung wird geregelt, daß im allgemeinen Wohngebiet die im § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Der Ausschluß derartiger Anlagen - Gartenbaubetriebe und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleiniedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen - findet seine Begründung darin, daß derartige Anlagen nicht mit dem Charakter der Umgebung in Einklang stehen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und 6 i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO 1977).

Die gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplan intensivere bauliche Nutzung stellt eine Verfeinerung der Planung dar und ist in Anbetracht der relativ geringen Größe der Baugrundstücke, gemessen an dem im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet mit der Geschosflächenzahl 1,0 dargestellten Areal zwischen Kamener Damm und Emmichstraße, als Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung anzusehen.

Die bestehende Wohnanlage beiderseits der Mudrastraße fügt sich hinsichtlich ihrer 4- bis 9-geschossigen Wohnbauten und dem 18-geschossigen Punkthaus, deren Gestaltung und Anordnung

und damit auch hinsichtlich der Verteilung der Baumassen harmonisch in das östlich und südlich angrenzende Baugebiet ein.

Die im Bebauungsplan für das Gelände beiderseits der Mudrastraße erreichte Geschossflächenzahl 1,3 stellt sich auch mit Rücksicht darauf als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan dar, daß die im Flächennutzungsplan für das Gelände dargestellte Geschossflächenzahl 1,0 nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 das höchstzulässige Nutzungsmaß für allgemeines Wohngebiet war, das bereits nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 auf Geschossflächenzahl 1,2 angehoben worden ist.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Die Bedürfnisse des Verkehrs sind durch die verkehrsgünstige Lage der Baugrundstücke und durch die vorhandenen und geplanten Anlagen für den ruhenden Verkehr befriedigt.

Während bei der bestehenden Wohnanlage beiderseits der Mudrastraße der Höchstwert des nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 für allgemeine Wohngebiete zulässigen Maßes der baulichen Nutzung nur geringfügig überschritten worden ist, sehen die Festsetzungen für das Nutzungsmaß für die künftige Wohnbebauung auf dem Grundstück Malteserstraße 54 eine Maßvolle, der Lage des Grundstücks im Stadtgebiet gerecht werdende Anhebung vor.

Maßgebend für die Überschreitung des Höchstwertes war im letztgenannten Fall die städtebauliche Zielsetzung, die nördlich des Grundstücks vorhandene Parkanlage zu erhalten, zugleich aber aus gestalterischen Erwägungen den vorhandenen 4-geschossigen Baublock über ein Brückenbauwerk durch eine städtebauliche Dominante in Form eines 5- bis 7-geschossigen Baukörpers abzuschließen. Dieses rechtfertigt aus besonderen städtebaulichen Gründen die Geschossflächenzahl 1,7 - bezogen auf das Baugrundstück - und - unter Berücksichtigung des Brückenbauwerkes über der Grünfläche - die Geschossflächenzahl 1,8.

Die Anhebung der Nutzung ist mithin nach § 17 Abs. 10 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 aus besonderen städtebaulichen Gründen (Belebung des Stadtbildes) gerechtfertigt.

Die Nutzungsmaßüberschreitung im Bereich der bestehenden Wohnanlage fand ihre Begründung insbesondere in dem städtebaulichen Ziel, im Interesse der Bereitstellung dringend benötigten Wohnraumes dichter zu bebauende Gebiete in guter Wohnlage baulich so intensiv wie stadtplanerisch vertretbar zu nutzen.

Die Wohnqualität im bestehenden Neubaubereich wird durch die intensivere Nutzung der Baugrundstücke nicht beeinträchtigt, da durch die überwiegend dem angrenzenden Gebietscharakter sich adaptierende, in sich gestaffelte Zeilenbauweise ausreichend große Freiräume verbleiben und darüber hinaus auch der in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene Gemeindepark Lankwitz der Erholung der Bewohner dieser Baugrundstücke dienen kann. Die intensivere Nutzung wird auch durch den unmittelbar nördlich angrenzenden Freiraum des Preußen-Sportplatzes ausgeglichen.

Die angehobene Nutzung verändert weder den Charakter der Baugebiete noch berührt sie die Grundzüge der Planung; sonstige öffentliche Belange stehen der höheren Nutzung nicht entgegen.

Die im wesentlichen dem Bestandsschutz dienende Festsetzungen des Bebauungsplanes führen auch zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf die Umwelt. Wenngleich die Grundstücke auch gegenüber dem bisher planungsrechtlich zulässigen Nutzungsmaß zum Teil einer etwas höheren Nutzung zugeführt werden, wird mit der entstandenen Neubebauung und den damit geschaffenen gesunden Wohnverhältnissen ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität geleistet. Von den Baugrundstücken mit ihren großflächigen Grün- und Freiräumen werden mit dem Anschluß der Neubauten an Sammelheizungsanlagen kaum Emissionen ausgehen.

Auf die gesetzliche Sicherung einer Fläche für Läden konnte verzichtet werden, weil sich seit der Festsetzung im Jahre 1963 kein Bauträger fand, sie entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu nutzen und sie seither brach liegt.

Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf der Bewohner des in Rede stehenden allgemeinen Wohngebietes sind am Kamener Damm Ecke Wedellstraße vorhanden.

Die Mudrastraße wird, wie bereits in den Bebauungsplänen XII-35 und XII-122 festgesetzt, in der Breite von 10,0 m beibehalten. Der Bebauungsplan hebt die gegenstandslos gewordenen Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen auf und setzt der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen sowie Teilflächen der Mudrastraße und der Wedellstraße als Straßenverkehrsflächen fest.

### III. Verfahren

Der Beschluß des Bezirksamtes Steglitz von Berlin zur Änderung des Bebauungsplanes XII-122 wurde am 15. Februar 1965 gefaßt. Mit Beschluß vom 19. Februar 1968 wurde der Geltungsbereich des ändernden Bebauungsplanes um eine Teilfläche des Bebauungsplanes XII-35 erweitert.

Eine nochmalige Erweiterung des Bebauungsplanbereiches um das Grundstück Malteserstraße 54 veranlaßte das Bezirksamt zu einer ergänzenden Beschlußfassung und zur Weiterführung des Verfahrens nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Neueinleitung des Verfahrens). Dieser Beschluß des Bezirksamtes Steglitz von Berlin vom 21. März 1977 über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 im Amtsblatt für Berlin Nr. 30 vom 27. Mai 1977 auf Seite 679 bekanntgemacht.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 fand in der Zeit vom 31. Januar bis 2. März 1978 statt.

Das Ergebnis der „vorgezogenen“ Bürgerbeteiligung hat keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplanes.

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes), erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes durch den Senator für Bau- und Wohnungswesen.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Steglitz hat dem Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes am 14. März 1979 zugestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 7. Mai bis 7. Juni 1979 ist am 27. April 1979 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 764 fristgerecht bekanntgemacht worden (§ 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 in Verbindung mit § 3 Abs. 4 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes).

Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan wurden vorgebracht von

- a) der Evangelischen Dreifaltigkeits-Kirchengemeinde Berlin-Lankwitz, Gallwitzallee 4-6, 1000 Berlin 46,
- b) Pfarrerin Gisela Krolow und Pfarrer Joachim Kranz, Mudrastraße 20, 24, 1000 Berlin 46, mit neun Unterschriften,
- c) Frau Johanna Hartwig und Herrn Gerd Hartwig, Briegerstraße 7 a, 1000 Berlin 46.

Die Einsprechende zu a) gibt zu bedenken, daß durch die geplante Wohnbebauung auf dem Grundstück Malteserstraße 54 die bereits durch die kirchliche Bautätigkeit an der Mudrastraße erreichte sozialpädagogische Unterversorgung in diesem Wohnbereich noch verschärft werde. Dem Bebauungsplanentwurf werde daher vom Gemeindevorstand so lange widersprochen, bis sozialpädagogische Folgeeinrichtungen - insbesondere die Errichtung eines Jugendheimes in der Wichurastraße - in die Planung aufgenommen werden. Die Forderung finde ihre Begründung darin, daß die Jugendlichen dieses Einzugsbereiches die kirchlichen Jugendeinrichtungen in der Calandrellistraße in Anspruch nehmen, „die dafür nicht geplant sind“.

Die Bedenken zu b) lauten im einzelnen wie folgt:

1. Die Bebauungsdichte in diesem Teil von Lankwitz sei bereits jetzt sehr hoch.
2. Auf Grund der Lärmbelästigung von der Malteserstraße her sei das Grundstück Malteserstraße 54 für einen Wohnungsbau ungeeignet.
3. Durch die geplante Überbauung des Parkweges werde ein Windkanal entstehen mit negativen Auswirkungen auf die Anwohner.
4. Durch die Lage des geplanten 7-geschossigen Wohngebäudes auf dem Grundstück Malteserstraße 54 werde das gegenüberliegende Grundstück Mudrastraße 16/26 in unzumutbarer Weise verschattet, außerdem füge sich ein derartiges Bauwerk nicht in die Flucht der bestehenden Häuser Malteserstraße 38/52 ein.
5. Des weiteren werde der Anblick eines neuen, „für diesen Bereich von Lankwitz typischen Betonklotzes“ die Wohn- und Lebensqualität der Bewohner der Häuser Mudrastraße 16/26 weiter beeinträchtigen.
6. Durch den Bau der Zufahrt zur geplanten Tiefgarage, die den Häusern Mudrastraße 16/26 gegenüberliege, werde eine erhebliche Belästigung durch Lärm und Abgase entstehen.
7. Es werde angeregt, den Vorschlag der Bewohner der Häuser Malteserstraße 38/52 und Mudrastraße 28/32 von Ende Februar 1978 aufzugreifen und auf dem Grundstück Malteserstraße 54 eine öffentliche Grünanlage mit Kinderspielfeld herzurichten. Zur Begründung wurde angeführt, daß viele kinderreiche Familien, ältere Mitbürger und Behinderte (Mudrastraße 40) in den Bereichen östlich der Malteserstraße wohnen, denen damit der gefährliche Weg über die Malteserstraße zum Gemeindepark Lankwitz erspart bliebe.

Die Bedenken zu c) richten sich ebenfalls gegen die geplante Bebauung auf dem Grundstück Malteserstraße 54. Unter Hinweis auf fehlende Kinderspielflächen in den Wohnbereichen östlich der Malteserstraße wurde vorgeschlagen, die zur Zeit ungenutzte Freifläche (Malteserstraße 54) unter Verzicht auf teure Geräte und Aufbauten als Kinderspielfeld zu verwenden. Dies hätte, so wurde ausgeführt, den Vorteil, daß die Kinder nicht die verkehrsreiche Malteserstraße überqueren müßten, um in den Gemeindepark Lankwitz zu gelangen, der - wollten alle im näheren Einzugsbereich jetzt auf den Straßen spielenden Kinder dort ihren Spielplatz finden - für diesen Zweck ohnehin zu klein wäre.

Die gemäß § 1 Abs. 7 des Bundesbaugesetzes durchgeführte Abwägung führte zu folgendem Ergebnis:

Den Bedenken zu a) kann nicht gefolgt werden. Die Einsprechende hält ihre Bedenken solange aufrecht, bis sozialpädagogische Folgeeinrichtungen fest eingeplant sind. Die von ihr angelegte Einrichtung des Jugendfreizeitheimes an der Wichurastraße ist zur Investitionsplanung 1979/1983 für 1982 mit Kosten von 5 Mio DM angemeldet. Nach Fertigstellung dieser Einrichtung wird die von dem Einsprechenden geforderte Entlastung der kirchlichen Einrichtung eintreten. Nach bezirklichen Vorstellungen soll mit den eigentlichen Bauarbeiten im Jahre 1983 begonnen werden. Ob dieser Termin eingehalten werden kann, hängt davon ab, wann Berlin nach den Kriterien über die Rangfolge derartiger Einrichtungen aus überbezoglicher Sicht die notwendigen Haushaltsmittel bereitstellen kann.

Bei Abwägung des privaten Interesses an einer Bebauung des Grundstücks und den von der Kirchengemeinde dargelegten Gesichtspunkten mußten dem Interesse an einer baulichen Nutzung des Grundstücks selbst für den Fall, daß das Jugendheim ab 1983 noch nicht gebaut werden kann, der Vorrang eingeräumt werden. Dies findet darin seine Rechtfertigung, daß Steglitz zu den Bezirken mit dem geringsten Fehlbedarf an Jugendfreizeitheimplänen gehört. Ein Wohnungsbauvorhaben mit rund 45 Wohnungen, das heißt mit etwa 130 bis 150 Bewohnern, kann nicht zu einer solchen Verschärfung des Fehlbedarfs an sozialpädagogischen Folgeeinrichtungen in einem benachbarten großen Siedlungsgebiet führen, daß hieraus zu folgern wäre, daß Grundstück Malteserstraße 54 dürfte nicht oder zumindest zur Zeit nicht bebaut werden.

Den Bedenken zu b) und c) kann aus folgenden Gründen nicht gefolgt werden:

zu b)

1. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist - wie bereits ausgeführt - aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Die bauliche Nutzung des Grundstücks Malteserstraße 54 überschreitet zwar die im Flächennutzungsplan dargestellte Geschosflächenzahl 1,0, die - wie bereits ausgeführt - bei seiner Aufteilung das für allgemeine Wohngebiete höchste im Flächennutzungsplan darstellbare Nutzungsmaß war und die dem Höchstwert des nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. Juni 1962 für allgemeine Wohngebiete zulässigen Maßes der baulichen Nutzung entsprach.

Die städtebauliche Zielsetzung und die besonderen Gründe, die eine Anhebung des Nutzungsmaßes auf Geschosflächenzahl 1,7 beziehungsweise 1,8 rechtfertigen, sind bereits unter „Inhalt des Planes“ ausführlich dargelegt worden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf dem Baugrundstück selbst und in seiner Umgebung werden nicht beeinträchtigt. Dies wird sichergestellt durch die Lage des Baukörpers in angemessenem Abstand zur Hauptverkehrsstraße und des Hauptbaukörpers in Ost-West-Richtung.

Eine Veränderung des Gebietscharakters, der bereits durch 1- bis 18-geschossige Häuser geprägt ist, tritt durch den 5- bis 7-geschossigen Baukörper nicht ein.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird vielmehr eine zufriedenstellende Gesamtlösung für die Bebauung und Nutzung der Grundstücke Malteserstraße 38/54 erreicht die keineswegs zu einer zu hohen Bebauungsdichte in diesem Teil von Lankwitz führt.

Die höhere Nutzung wird im übrigen durch folgende Umstände ausgeglichen:

- 1.1 Alle benötigten Stellplätze einschließlich der Besucherstellplätze werden unterirdisch nachgewiesen, so daß den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs in befriedigender Weise Rechnung getragen wird, ohne hierfür die Freiräume des Baugrundstücks in Anspruch nehmen zu müssen. Hiermit wird auch ein wesentlicher Beitrag zur Verkehrsberuhigung geleistet.

- 1.2 Die unmittelbare Nachbarschaft des Baugrundstücks zum Gemeindepark Lankwitz und die Lage des Grundstücks an einem Grünzug sichern den künftigen Bewohnern der Anlage bequem zu erreichende zusätzliche Freizeit- und Bewegungsflächen.

2. Mit unzumutbaren Auswirkungen auf die Anwohner ist durch das verhältnismäßig breite Brückenbauwerk nicht zu rechnen.

3. Die durch den Neubau für das Grundstück Mudrastraße Nr. 16/26 eintretende Verschattung ist - bezogen auf Gärten und Häuser dieses Grundstücks - zumutbar, da sie - bedingt durch die Lage und Stellung des Neubaus zu diesem Grundstück - in der sonnenreichen Jahreszeit erst am Nachmittag eintritt und da die Verschattung nicht über das in intensiver bebauten Gebieten allgemein übliche Maß hinausgeht.

4. Eine Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität ist auch durch die Gestaltung des Neubaus für die Bewohner benachbarter Gebäude nicht erkennbar. Das Gebäude fügt sich sowohl von seiner Höhe als auch von seiner Länge her in die vorhandene Siedlungsstruktur ein.

5. Die Bedenken gegen die Lage der Zufahrt der Tiefgarage mit ihren Auswirkungen auf die Bewohner der Häuser Mudrastraße 16/26 sind unbegründet, zumal die Tiefgarage nach dem vorliegenden Projekt nur etwa 25 Stellplätze aufnehmen wird und die unterirdische Anordnung der Stellplätze auch für die Anwohner zu einer Verkehrslärminderung führt.

Hinzu kommt, daß der Bauträger den Einsprechenden zugesagt hat, im Bereich der Zufahrt schallabsorbierende Maßnahmen zu schaffen, zu denen er bauordnungsrechtlich nicht verpflichtet wäre.

Eine Verlegung der Zufahrt zur Malteserstraße hätte den erheblichen Nachteil, daß die Zufahrt in diesem Fall unmittelbar an der südlichen Grundstücksgrenze entlang geführt werden müßte, daß heißt maximal 4 m von dem dort vorhandenen eingeschossigen Wohnhaus entfernt. Die Zufahrt würde damit zugleich nur rund 40 m hinter der Einmündung der Beißstraße in die Malteserstraße und hinter der hier vorhandenen und diesem Kreuzungsbereich günstig gelegene Bushaltestelle liegen, was für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Malteserstraße von Nachteil wäre.

zu c)

Die bereits vorhandenen Wohnanlagen beiderseits der Mudrastraße wurden bei ihrer Errichtung - entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften - ausreichend mit Kinderspielflächen versorgt. Für den Bauträger des Neubaus besteht ebenso die Verpflichtung zur Schaffung von privaten Spiel- und Freizeitanlagen gemäß § 10 Abs. 3 und 4 Bauordnung Berlin in der Fassung vom 1. Juli 1979 (GVBl. S. 898).

Darüber hinaus hat die Bauaufsicht auf Grund des § 10 Abs. 4 BauO Bin in der Fassung vom 13. Februar 1971 private Spielflächen und Einrichtungen für benachbarte Wohnanlagen mit jeweils mehr als 150 Wohnungen nachgefordert. Die Bauträger haben diese Verbesserung bereits zugestanden beziehungsweise realisiert, so daß davon ausgegangen werden kann, daß die Unterversorgung mit privaten Spielflächen in den angrenzenden Wohnanlagen durch Maßnahmen des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes beseitigt worden sind beziehungsweise werden.

Die Versorgung an öffentlichen Spiel- und Tummelplätzen dieses Bereiches wird im übrigen durch einen noch zu schaffenden Grünzug westlich der Wichurastraße und Pappritzstraße, der von der Emmichstraße bis zur Malteserstraße reichen wird, mit Spiel- und Tummelplätzen sowie Spiel- und Liegewiesen gesichert werden. Hierfür wurde am 21. März 1975 vom Bezirksamt die Aufstellung eines Bebauungsplanes - XII-236 - beschlossen. Dieser Bebauungsplan hat bereits am 10. Juli 1978 in einer Planungsitzung den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelesen und kommt in absehbarer Zeit zur Auslegung. Mit der Anlage dieser Spiel- und Tummelplätze entfällt gleichzeitig das Argument, daß der Gemeindepark, der nur nach Überschreiten der Malteserstraße zu erreichen ist, zur Versorgung mit öffentlichen Spielflächen nicht ausreicht.

Im übrigen ist die Erreichbarkeit des Gemeindeparks durch die vorhandene Ampel-Kreuzung im Einmündungsbereich Beißstraße keineswegs so gefahrlos, daß die Nutzung dieses Grünflächenangebots für die Bewohner des Siedlungsgebietes ausscheiden müßte.

Die im Rahmen der „vorgezogenen“ Bürgerbeteiligung in luft-hygienischer Hinsicht - Erhaltung des Kleinklimas - vorgebrachten Bedenken gegen eine Bebauung des Grundstücks Malteserstraße 54 konnten keine Berücksichtigung finden, weil durch die Lage, Höhe und Ausdehnung der bestehenden und noch zu errichtenden Wohngebäude an der Malteserstraße ein Luftaustausch vom Gemeindepark her nicht verhindert wird.

### B. Rechtsgrundlage:

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 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949 / GVBl. S. 1250), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763 / GVBl. S. 2083);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321).

### C. Haushaltmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die Kosten für die Herstellung der Parkanlage belaufen sich auf etwa 50 000,- DM. Die Parkanlage ist Teil der Baumaßnahme „Neubau eins Grünzuges Pappritzstraße/Wichurastraße von Malteserstraße bis Emmichstraße“. Die Kosten der Gesamtmaßnahme in Höhe von 1 175 000,- DM sind in der Investitionsplanung ab 1981 nachgewiesen (Kap. 4204, Tit. 701 00).

Die Kosten für den Neubau eines Jugendfreizeitheimes in der Wichurastraße in Höhe von ca. 5 000 000,- DM sind in der Investitionsplanung noch nicht nachgewiesen.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

### D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Siehe Ausführungen unter A. Begründung - II. Inhalt des Planes und III. Verfahren -.

Berlin, den 4. August 1980

Der Senat von Berlin

Lüder  
Bürgermeister

Ristock  
Senator  
für Bau- und Wohnungswesen