

Der Senat von Berlin
BauWohn- II b A 12 - 6142/XII-212
Fernruf: bei Durchwahl 867 - 4753
intern (95) 4753

19. MRZ. 1987

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - GSen -

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 XII-212

für eine Teilfläche des Geländes zwischen Teltowkanal, Bezirksgrenze,
nördlicher Grenze der Grundstücke Holenbrunner Weg 6/32 und Wunsiedeler
Weg 7/11 B und westlicher Grenze des Grundstücks Wunsiedeler Weg 1/5 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:

V e r o r d n u n g

Über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-212

für eine Teilfläche des Geländes zwischen Teltowkanal, Bezirksgrenze,
nördlicher Grenze der Grundstücke Holenbrunner Weg 6/32 und Wunsiedeler Weg
7/11 B und westlicher Grenze des Grundstücks Wunsiedeler Weg 1/5 im Bezirk
Steglitz, Ortsteil Lankwitz

Vom 21. Juni 1983

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 und § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 1981 (GVBl. S. 1470), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XII-212 vom 5. August 1980 , mit Deckblatt vom 29. Januar 1981

für eine Teilfläche des Geländes zwischen Teltowkanal, Bezirksgrenze, nördlicher Grenze der Grundstücke Hohenbrunner Weg 6/32 und Wunsiedeler Weg 7/11 B und westlicher Grenze des Grundstücks Wunsiedeler Weg 1/5 im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz, der den durch Verordnung vom 9. September 1974 (GVBl. S. 2398) festgesetzten Bebauungsplan XII-225 (in zwei Blättern) für Teilflächen des Geländes südlich des Teltowkanals am Hafen Lankwitz und nördlich der Grundstücke Alt-Lankwitz 17/45 zwischen Kaiser-Wilhelm-Straße und Wunsiedeler Weg sowie für Teilflächen des Wunsiedeler Weges 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 und Erforderlichkeit

Das Gelände der Kolonie "Alter Upstall" wurde im Jahre 1923 parzelliert und an die ehemaligen Pächter veräußert. Eine öffentliche Erschließung des seinerzeit kleingärtnerisch genutzten Geländes erfolgte nicht.

Die innerhalb des damaligen Kleingartengeländes errichteten Lauben wurden infolge der in den ersten Nachkriegsjahren herrschenden Wohnungsnöt zu einem erheblichen Teil entweder durch entsprechende Umbauten zum dauernden Wohnen hergerichtet oder durch Kleinsiedlungshäuser ersetzt. Diese Baulichkeiten wurden im Hinblick auf die ungünstige Situation ohne Genehmigung errichtet und geduldet oder befristet genehmigt.

In Erkenntnis der Tatsache, daß einerseits der örtlich vorhandenen Situation Rechnung getragen, andererseits aber eine weitere ungeordnete Entwicklung verhindert werden muß, stellte bereits der 4. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan von Berlin vom 16. Juli 1973 (ABl. 1974 S. 793) das in Rede stehende Gelände im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht mehr als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten", sondern als allgemeines Wohngebiet dar. Er berücksichtigt damit die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und räumt diesen gegenüber einer Dauerkleingartennutzung den Vorrang ein. Die rechtsverbindliche Sicherung dieses städtebaulichen Planzieles war Anlaß zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, der Art und Maß der baulichen Nutzung regelt und in diesem Zusammenhang auch die Rechtsgrundlage für die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen als Straßenverkehrsfläche schafft.

Mit dem Bau der Straße soll zugleich der Anschluß des Gebietes an öffentliche Entwässerungsanlagen sichergestellt werden, um so die derzeitigen Mißstände in bezug auf die Abwasserbeseitigung zu beenden. Der überwiegende Teil der Grundstückseigentümer steht den Planungsabsichten positiv gegenüber.

Das nördlich angrenzende Kleingartengelände der Kolonie "Hafen Lankwitz" wurde einschließlich seiner Erschließung zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Nutzungen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 22. Änderungsplan vom 13. Mai 1981 (ABl. 1983 S. 702), sind die Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschößflächenzahl 0,2 und das nördlich angrenzende Gelände als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" dargestellt.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegen die Grundstücke im Nichtbaugebiet, das nach § 173 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes (BBauG) nicht als Bebauungsplanregelung im Sinne des § 9 BBauG fortgilt.

II. Verfahren

Eine Beteiligung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 war nach Artikel 3 § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221, 3617/GVBl. S. 1830, 1977 S. 116) nicht erforderlich.

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

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Steglitz hat dem Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes am 17. September 1980 zugestimmt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 8. Oktober bis 24. November 1980 ist am 26. September 1980 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 1587 und am 17. Oktober 1980 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 1743 (Korrektur) fristgerecht bekanntgemacht worden.

Von 15 sich äußernden Bürgern haben sich sechs für den Inhalt des Bebauungsplanes ausgesprochen, von den übrigen neun Einsprechenden haben in der Folgezeit zwei beim Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Steglitz Anträge auf Vorbescheid zur Errichtung von Einfamilienwohnhäusern gestellt; damit dürften auch die Bedenken und Anregungen dieser beiden Einsprechenden, die der Erhaltung der derzeitigen Nutzung des Areals galten, als gegenstandslos zu betrachten sein. Sie werden hier jedoch mitbehandelt, da sie zum Teil mit den Bedenken und Anregungen der noch verbleibenden sieben Einsprechenden gleichlautend sind und auch nicht formal zurückgenommen worden sind.

Die Bedenken richten sich

1. gegen die Festsetzung des nach dem Baunutzungsplan als Nichtbaugelände ausgewiesenen Geländes als allgemeines Wohngebiet; es wurden
2. Einwände gegen die Inanspruchnahme privater Grundstücksteilflächen für den Ausbau der Straße 538 erhoben. In einem Fall wurde

3. die Breite einer Zufahrt zu einem Hammergrundstück bemängelt und in einem weiteren Fall wurden
4. Bedenken und Anregungen zu zwei mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen vorgetragen.

Im einzelnen haben sich die Einsprechenden im wesentlichen wie folgt geäußert:

Zu 1.

Beim Erwerb ihrer Grundstücke hätten die Grundstückseigentümer davon ausgehen können, daß sich die kleingärtnerische Nutzung nicht später zugunsten von Bauland ändern würde. Man beabsichtigte, die eigenen Grundstücke weiterhin nur kleingärtnerisch zu nutzen und sei deshalb um die Erhaltung der Kolonie als Erholungs-, Ruhe- und Grünfläche bemüht. Die Umwandlung in allgemeines Wohngebiet könne daher nicht befürwortet werden. Ein Teil der Baugrundstücke erscheine auch von der Lage, von der Größe und vom Schnitt her als Bauland nicht geeignet. Hinzu komme, daß das Gelände von einem Tanklager, dem Teltowkanal, der S-Bahn und einem Gaswerk dreiseitig umschlossen sei, woraus sich gewisse Gefahren für die künftigen Bewohner dieses Areals ergeben könnten. Im Gefahrenfall sei nur ein einziger Fluchtweg vorhanden. Im übrigen werde die Bebaubarkeit des Geländes bezweifelt, da es vor 1900 noch Sumpfbereich war und erst später beim Bau des Teltowkanals aufgeschüttet worden sei.

Zu 2.

Es wird bezweifelt, daß ein großer Teil der Eigentümer bereit sei, Teilflächen ihrer Grundstücke für eine Straße abzutreten, die breiter ist als der vorhandene Erschließungsweg. Viele könnten auch die mit dem Bau der Straße verbundenen Erschließungskosten nicht tragen, was Anlaß zu Grundstücksverkäufen und damit zur Bodenspekulation sein werde. Für das Grundstück Wunsiedeler Weg 1/5 wird ausdrücklich erklärt, daß keine Bereitschaft bestehe, für den Bau der Straße Grundstücksteilflächen abzugeben. Die Erhaltung von Erholungs- und Grünflächen müsse Vorrang haben. Eine Bebauung der Grundstücke sei nicht beabsichtigt.

Von einem weiteren Einsprechenden werden Bedenken hinsichtlich der Größe der abzutretenden Straßenverkehrsflächen geäußert. Die vor seinem Grundstück Kolonie "Alter Upstall 17" vorgesehenen Anlagen und Einrichtungen, wie Telefonzelle, Notrufmelder, Feuermelder und Briefkasten, die Anlaß für die in Aussicht genommene Eckabschrägung seines Grundstücks seien, könnten auch im Wendebereich des Wunsiedeler Weges aufgestellt werden. Damit ließe sich der erhebliche Eingriff in sein Eigentum vermeiden.

Im übrigen wird von ihm die Meinung vertreten, die Breite der künftigen Straße 538 lasse sich im Fall einer Einbahnregelung noch weiter reduzieren, so daß wesentlich weniger Grundstücksflächen für Straßenlandzwecke in Anspruch zu nehmen wären.

Ein anderer Einsprechender bezweifelt die Notwendigkeit einer 8 m breiten Straße. Diese Breite sei weder durch "öffentlich-wirtschaftliche", noch durch private Belange der Anwohner zu begründen. Das Gebiet sollte als grünes "Freizeit- und Erholungsparadies" erhalten bleiben und nicht zusätzlichen Umweltbelastungen als Folge des geplanten Straßenbaues ausgesetzt werden. Vom Eigentümer des Grundstücks Kolonie Alter Upstall 26 wird im wesentlichen vorgetragen, das Grundstück stelle den einzigen Lebensfreiraum für zwei kranke beziehungsweise schwerbeschädigte Kinder dar. Seine Einschränkung zugunsten des Straßenbaus könne daher allenfalls bei entsprechender Ersatzlandgestaltung hingenommen werden. Die vorgesehene Eckabschrägung von 11,5 x 11,5 m sei nicht zwingend erforderlich. Die unmittelbar der Straßengrenze folgende Baugrenze stelle wegen des zu erwartenden Verkehrslärmes ein Gesundheits-, zugleich aber auch ein Sicherheitsrisiko dar. Im übrigen ließe sich die hierdurch erweiterte überbaubare Grundstücksfläche nicht voll ausnützen, weil es bei der unterschiedlichen Straßenbreite nur eine Frage der Zeit sei, wann die Straße vor dem genannten Grundstück auch auf 8,5 m verbreitert wird.

Zu 3.

Vom Eigentümer des Hinterlandgrundstücks Kolonie Alter Upstall 10 werden Bedenken gegen die bestehende nur 2,50 m breite Zufahrt zu seinem Grundstück erhoben, die im Bebauungsplan im Bereich des Grundstücks Kolonie

Alter Upstall 1 mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten seines Grundstücks belastet werden soll; dem überwiegenden Teil der Grundstücke in ähnlicher Situation würden Zufahrtsbreiten von 3,0 bis 5,0 m zugestanden werden. Außerdem sei infolge des spitzwinkligen Zuschnitts seines Grundstücks im Zufahrtsbereich ein ungehindertes Einfahren mit Kraftfahrzeugen nicht möglich. Eine Verbreiterung der Zufahrt oder auch eine Verlängerung der Straße bis zum Grundstück Kolonie Alter Upstall 1 sei daher notwendig.

Noch günstiger wäre eine Zufahrt über die Grundstücke Kolonie Alter Upstall 3 oder 11.

Gegen die zur Sicherung einer angemessenen Erschließung von der Verwaltung vorgeschlagene Belastung einer dreieckförmigen Fläche im auswärtigen Bereich des Grundstücks Kolonie Alter Upstall 2 mit einem Geh- und Fahrrecht wird von der Eigentümerin dieses Grundstücks Einspruch erhoben. Sie sei nicht bereit, Grundstücksteilflächen zugunsten des Grundstücks Kolonie Alter Upstall 10 abzutreten oder belasten zu lassen, vielmehr werde vorgeschlagen, die Zufahrt zu diesem Grundstück über die Grundstücke Kolonie Alter Upstall 3 oder 11 zu schaffen. Vom Eigentümer des Grundstücks Kolonie Alter Upstall 11 wird in diesem Zusammenhang angeregt, die Zufahrt des Grundstücks Kolonie Alter Upstall 10 durch die in Rede stehende Belastung und eine Verbreiterung der vorhandenen Zufahrt auf 3 m zu Lasten der Grundstücke Kolonie Alter Upstall 1 und 39 sicherzustellen.

Zu 4.

Der Einsprechende schlägt vor, bei der mit einem Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zu belastenden Fläche "a" Zugang und Zufahrt zur Kolonie Hafen Lankwitz das Fahrrecht entfallen zu lassen, da weder am nördlichen Ende der Fläche "a", noch auf dem Koloniegelände Parkmöglichkeiten für die Öffentlichkeit vorhanden seien; anderenfalls müsse auf dem Grundstück Wunsiedeler Weg 1/5 ein öffentlicher Parkplatz hergestellt werden.

Unter Bezugnahme auf die zur Kolonie Hafen Lankwitz gehörende Fläche "e", die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet werden soll, wird darauf hingewiesen, daß sich an der südlichen Begrenzung dieser Fläche der Eingang zur Kolonie Hafen Lankwitz befindet, der durch ein großes Tor abgeschlossen sei. Dieses Tor müsse wie bisher verschlossen bleiben, um zu verhindern, daß Erholungssuchende mit Personenkraftwagen in die Kolonie einfahren und ihr Fahrzeug auf dem kolonieeigenen Parkplatz oder auf der Fläche "e", die als Feuerwehrzufahrt freigehalten werden müsse, abzustellen. Es werde daher vorgeschlagen, das Einfahrtstor an dieser Stelle zu belassen und für die Öffentlichkeit neben dem Tor eine Pforte für Fußgänger anzuordnen.

Zu den Bedenken und Anregungen ist folgendes zu bemerken:

Den Bedenken zu 1. konnte nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander aus folgenden Gründen nicht gefolgt werden:

Der Bebauungsplan XII-212 folgt in seinen Festsetzungen der vorbereitenden Bauleitplanung. Im 4. Änderungsplan vom 16. Juli 1973 zum Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 sind die Baugrundstücke - wie bereits ausgeführt - als allgemeines Wohngebiet mit der Geschosflächenzahl 0,2 dargestellt. Bei der Aufstellung des 4. Änderungsplanes wurde den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten Rechnung getragen, wobei insbesondere auch das langjährige Vorhandensein bebauter und zu Wohnzwecken genutzter Grundstücke Berücksichtigung fand. Durch die niedrigen Nutzungsmaße bleiben der Erholungswert und der Grüncharakter dieses Gebietes gewahrt. 31 der 41 Grundstückseigentümer der Kolonie Alter Upstall haben inzwischen durch Vorbescheidsanträge zu erkennen gegeben, daß sie an einer den Bebauungsplanfestsetzungen entsprechenden Nutzung ihrer Grundstücke interessiert sind. Die Festsetzung des nach dem Baunutzungsplan als Nichtbaugebiet dargestellten Geländes als allgemeines Wohngebiet ist daher gerechtfertigt und Voraussetzung für eine geordnete bauliche und sonstige Nutzung des in Rede stehenden Areals.

Eine Festsetzung der Kolonie Alter Upstall als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" ließe sich mit den bestehenden Eigentumsverhältnissen und den geäußerten Bauwünschen des überwiegenden Teiles der Grundstückseigentümer nicht vereinbaren. Sie würde auch zu einem schwerwiegenden Eingriff in die Lebensverhältnisse der Grundstückseigentümer führen, die seit vielen Jahren ihre Grundstücke dauernd bewohnen, zumal die bauordnungsrechtlich nicht oder nur befristet genehmigten Wohngebäude in diesem Fall aller Voraussicht nach abgerissen werden müßten.

Eine weitere gärtnerische Nutzung kann demgegenüber auch nach Festsetzung des Bebauungsplanes vorgenommen werden. Dies entbindet die Eigentümer allerdings nicht von der Verpflichtung, nach Herstellung der öffentlichen Straße Erschließungsbeiträge zu zahlen. Die sich hieraus für die nicht bauwilligen beziehungsweise nicht bemittelten Grundstückseigentümer ergebenden Härten sind im Hinblick auf die Aufwertung des Geländes, die alle Eigentümer begünstigt, vertretbar und geringerem Gewicht als die Beseitigung von Wohngebäuden, zumal Erschließungsbeiträge in begründeten Fällen auch in Raten gezahlt werden können.

Eine Gefährdung des Siedlungsgebietes durch benachbarte Versorgungsflächen oder gewerbliche Anlagen, die seiner Nutzung als allgemeines Wohngebiet entgegenstehen könnten, ist nicht gegeben. Die Öltanks halten zu einer künftigen Bebauung im WA nordlich der Straße 538 einen Abstand von mehr als 20 m ein; das Gaswerk ist durch den Damm der S-Bahn hinreichend abgeschirmt. Im übrigen grenzt das Gebiet im Süden in ganzer Länge (ca. 260 m) an ein überwiegend mit Einzel- und Reihenhäusern bebautes allgemeines Wohngebiet. Seine Nähe zum Teltowkanal steht seiner Umwandlung in allgemeines Wohngebiet nicht entgegen. Die ausschließliche Anbindung des Erschließungssystems des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes an den Wunsiedeler Weg - sie gewährleistet den geringstmöglichen Eingriff in das Grundeigentum und in die vorhandenen Gartennutzungen - ist mithin auch unter dem Aspekt der Sicherheit der Wohnbevölkerung zu vertreten.

Hinsichtlich der in Frage gestellten Bebaubarkeit der Grundstücke wird auf eine 1964 vom Senator für Bau- und Wohnungswesen durchgeführte Untersuchung hingewiesen, die ergeben hat, daß eine normale Bebauung

ohne besondere Gründungsschwierigkeiten im Westen, Norden und Osten des in Rede stehenden Areals möglich sein wird (ca. 87 % des Gelände). Im übrigen Bereich sind gewisse Gründungsprobleme nicht auszuschließen. Sie müssen anhand von Einzelbodenuntersuchungen bewältigt werden. Vier Grundstücke am Hohenbrunner Weg sind bereits trotz der Gründungsschwierigkeiten bebaut.

Auch der Schnitt, die Größe und die Lage der Grundstücke - von den 41 Grundstücken der Kolonie liegen 14 nicht unmittelbar an der Straße - lassen eine Bebauung zu. Die Errichtung von Doppelhäusern, aber auch Grundstückszusammenlegungen oder -teilungen, die zu noch besseren Bebauungsmöglichkeiten führen könnten, schließt der Bebauungsplan nicht aus.

Den Bedenken zu 2. kann aus folgenden Gründen nicht entsprochen werden:

Die künftige Straße 538 ist zur einwandfreien Erschließung des durch den Bebauungsplan XII-212 festgesetzten allgemeinen Wohngebietes unabdingbar. Aus diesem Grunde wird es erforderlich, Teilflächen privater Grundstücke zum Ausbau der Straße in Anspruch zu nehmen und auch das kleingärtnerisch genutzte Grundstück Wunsiedeler Weg 1/5 im Interesse der Anlegung dieser Straße im vorgesehenen Trassenverlauf zu durchschneiden. Hier muß das private Interesse an einer ungeschmälernten Weiternutzung der Einzelgrundstücke gegenüber dem öffentlichen Interesse zu einer geordneten Erschließung des Baulandes zurückzutreten.

Gemäß § 123 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes sollen Straße entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs hergestellt werden.

Zur Gewährleistung einer einwandfreien Erschließung einschließlich der Ver- und Entsorgung und zur Bewältigung des Fußgänger- und Fahrzeugverkehrs im Gegenverkehr ist im allgemeinen eine Straßenmindestbreite (Fahrbahn und Fußweg) von 10,0 m - in Ausnahmefällen von 8,50 - erforderlich. Diese Straßenmindestbreite sollte nach den technischen Vorgaben auch bei einer Einbahnstraße nicht unterschritten werden. Demgegenüber ist - insbesondere um die Bebaubarkeit der Grundstücke innerhalb der Ringstraße nicht zu stark einzuschränken, um vorhandene Gebäude zu erhalten und um den Straßenlandanteil je Grundstück so gering wie mög-

lich zu halten - die Straßenbreite im vorliegenden Fall in Teilbereichen noch weiter, und zwar auf 6,50 m, reduziert worden. Dies ist auf Grund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens gerechtfertigt.

Diese Querschnittsgestaltung stellt hier einen Einzelfall dar, die im Einvernehmen mit der Straßenverkehrsbehörde festgelegt wurde. Eine weitere Einschränkung der Straßenverkehrsfläche ist nicht mehr möglich. Ausbau und Beschilderung liegen in der Zuständigkeit des bezirklichen Tiefbauamtes (Straßenbaulastträger) und des Polizeipräsidenten in Berlin (Straßenverkehrsbehörde).

Die nur abschnittsweise Einschränkung der Straßenbreite ist vertretbar, weil die geringen Querschnitte und der Sackgassencharakter der Erschließungsstraße eine Verlangsamung der Fahrgeschwindigkeit der Kraftfahrzeuge erwarten läßt, wodurch zugleich eine Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger beim Überqueren der Verkehrsflächen eintritt. Die Befürchtung, die Straße werde über kurz oder lang in ganzer Länge in 8,50 m Breite ausgebaut werden, ist nach dem derzeitigen Erkenntnisstand unbegründet. Eine Einbahnstraßenregelung wird bei einem den Festsetzungen entsprechenden Ausbau des Straßenquerschnittes vom Polizeipräsidenten in Berlin weder befürwortet noch für erforderlich gehalten. Sie hätte - wie dargelegt - auch keine Reduzierung der Gesamtbreiten der Straße zur Folge.

Den Bedenken des Eigentümers Alter Upstall 26 ist insoweit Rechnung getragen worden, als die Eckabschrägung von ursprünglich 11,5 x 11,5 auf 6,0 x 7,5 m reduziert wurde. Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze wurden entsprechend vorverlegt. Eine noch weitergehende Einschränkung der Straßenverkehrsfläche ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht möglich, da Unfällen aufgrund mangelnder Sicht vorgebeugt werden muß.

Aus diesem Grund konnte auch den Bedenken des Eigentümers des Grundstücks Alter Upstall 17 gegen eine Eckabschrägung von 9,0 x 9,0 m nicht gefolgt werden. Die Bebaubarkeit seines Grundstücks wird hierdurch in Frage gestellt.

Der Auffassung des Grundstückseigentümers Alter Upstall 26, die im Interesse geringstmöglicher Einschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche vorgenommene Vorverlegung der südlichen Baugrenze an die Straßengrenzungsline hätte erhebliche nachteilige Auswirkungen, kann nicht gefolgt werden, da der geringe Anlieger- und Besucherverkehr - besonders auch bei der zu erwartenden geringen Fahrgeschwindigkeit - nicht zu den befürchteten Belastungen beziehungsweise Gefahren führen wird.

Im übrigen werden auch nach graphischer Ermittlung von dem laut Kataster 671 m großen Grundstück für Straßenlandzwecke nur etwa 130 m in Anspruch genommen, so daß noch rund 540 m Grundstücksfläche verbleiben. Diese Fläche, noch dazu wenn sie nicht für Wohnbauzwecke genutzt werden sollte, reicht als Lebensfreiraum für zwei betreuungsbedürftige Kinder aus. Die Klärung der Ersatzlandfrage, die in diesem Zusammenhang angesprochen wurde, bleibt gegebenenfalls der Durchführung und Planung vorbehalten. Die kann im Bebauungsplanverfahren nicht geklärt werden.

Den Bedenken zu 3. konnte insofern gefolgt werden, als zur besseren Erreichbarkeit des Grundstücks Alter Upstall 10 eine Eckabschrägung von 3,0 x 3,0 m zu Lasten des Nachbargrundstücks Alter Upstall 2 als mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche festgesetzt worden ist. → Eine Verbreiterung des vorhandenen, zum Teil zum Grundstück Kolonie Alter Upstall 10 und zum Teil zum Grundstück Alter Upstall 1 gehörenden Zugangsweges oder auch eine Ausweitung des Straßenraumes zu Lasten der Grundstücke Kolonie Alter Upstall 1 und 39 sind hingegen nicht erforderlich, da die vorhandene Zufahrtsbreite von 2,50 m unter Einschluß der genannten Eckabschrägung ausreichend ist und eine angemessene Verkehrsschließung ermöglicht. Im übrigen besteht auf der Grundlage des geltenden Zivilrechts die Möglichkeit, zeitweilig Teile angrenzender Grundstücke unter bestimmten Voraussetzungen in Anspruch zu nehmen. Die von dem Eigentümer der Grundstücke Kolonie Alter Upstall 2 und 10 vorgeschlagene Zufahrtsregelung über die Grundstücke Kolonie Alter Upstall 3 beziehungsweise 11 würde diese Grundstücke im weitaus größerem → Umfang (etwa 84 beziehungsweise 78 m Geh- und Fahrrechtsfläche) belasten als das Grundstück Kolonie Alter Upstall 2 durch die vorgeschlagene Regelung (4,5 m zu belastende Fläche). Entsprechendes gilt für

die vorgeschlagene Aufweitung der künftigen Straße 538 beziehungsweise Verbreiterung der Zufahrt um 0,5 m auf Kosten der Grundstücke Kolonie Alter Upstall 1 und 39 (etwa 16 m² zu belastende Fläche). Den Anregungen konnte daher nicht gefolgt werden. Ziel des Bebauungsplanes ist es, nur im unbedingt notwendigen Umfang die derzeitigen Erschließungsverhältnisse zu verändern. Durch die Ausweisung von 3,0 und 5,0 m breiten Geh- und Fahrrechtsflächen in anderen Bereichen des Siedlungsgebietes wird der Gleichheitsgrundsatz nicht verletzt, weil in diesen Fällen von den zu belastenden Flächen mehr Anlieger profitieren als im vorliegenden Fall und in den Fällen der Ausweisung 5,0 m breiter Geh- und Fahrrechtsflächen Begegnungsverkehr Rechnung getragen werden mußte. Die leitungrechtliche Sicherung der Hausanschlußleitungen bleibt im übrigen wie bisher privatrechtlichen Vereinbarungen vorbehalten.

Den zu 4. unterbreiteten vorschlägen konnte nicht gefolgt werden. Die Belastung der Fläche "a" mit einem Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit dient primär der Feuerwehr, aber auch dem Lieferverkehr. Der Umfang der Anspruchsberechtigung ist im übrigen erst bei der grundbuchlichen Sicherung im Rahmen der Geltendmachung der Anspruchsberechtigung festzulegen. Nicht zu vermeidende Eingriffe in die zur Zeit kleingärtnerische Nutzung des Grundstücks Wunsiedeler Weg 1/5 müssen dabei im Interesse ausreichender Erschließung und Zugänglichkeit der Kolonie Hafen Lankwitz in Kauf genommen werden. Eine Notwendigkeit zur Anlegung eines öffentlichen Parkplatzes auf dem zuvor genannten Grundstück besteht nicht. Aus die Fläche "a" ist nicht für öffentliche Parkstände bestimmt.

Eine Veränderung der mit den vorstehend angegebenen Rechten zu belastenden Fläche "a" zu Lasten des Grundstücks Wunsiedeler Weg 1/5 scheidet aus, weil die Gestaltungsmöglichkeiten für das Zufahrtstor zum Dauerkleingartengebiet nicht begrenzt sind. Bei Abwägung der unterschiedlichen Interessen ist es dem Eigentümer des Koloniegeländes eher zuzumuten, in das vorhandene Tor eine Fußgängerpforte einzubauen, als dem Eigentümer des Grundstücks Wunsiedeler Weg 1/5, eine Aufweitung der ausreichend dimensionierten Wegfläche "a" zwecks Anordnung der Fußgängerpforte außerhalb der Fläche "e" hinzunehmen.

Die im Zusammenhang mit der Ausweisung der Flächen "a" und "e" angesprochenen Fragen der Schnee- und Eisbeseitigung, der Haftung und der Entschädigung für Folgemaßnahmen sowie der Öffnungszeiten für die Fußgängerpforte sind erst im Rahmen der Durchsetzung der Planung zu beantworten. Sie mußten daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens unberücksichtigt bleiben.

Zu 2. und 4:

Das Deckblatt vom 29. Januar 1981 mit Ergänzung vom 15. April 1983 ändert durch Verringerung der Eckabschrägung des Grundstücks Kolonie Alter Upstall 26 und durch Eintragung einer kleinen dreieckförmigen mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstücks Kolonie Alter Upstall 10 zu belastenden Fläche sowie das Grundstück Kolonie Alter Upstall 2 sowie durch Ergänzung der Planergänzungsbestimmung Nr. 8 den Bebauungsplan nach dessen öffentlicher Auslegung. Wegen dieser Änderung mußte gemäß § 2 Abs. 7 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt werden. Von den in diesem Verfahren zu Beteiligten sind keine Stellungnahme abgegeben worden, die einer Änderung des Bebauungsplanes im Sinne des Deckblattes entgegenstünden. Eine Zurücknahme der Bedenken der Eigentümer der Grundstücke Kolonie Alter Upstall 2, 10 und 26 erfolgte auch nach Aufstellung des Deckblattes nicht.

III. Inhalt des Planes

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

1. das Gelände der Kolonie Hafen Lankwitz als Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Dauerkleingärten -;
2. die Grundstücke Wunsiedeler Weg 1/5 und Kolonie Alter Upstall 1/39 sowie die Grundstücke Band 37 Blatt 1058 und Band 42 Blatt 1206 mit Ausnahme der für die künftige Straße 538 benötigten Teilflächen dieser Grundstücke bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise als allgemeines Wohngebiet mit zwei zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,2 und der Geschoßflächenzahl 0,2;

3. die Straßenverkehrsfläche der künftigen Straße 538 unter Inanspruchnahme von Teilflächen privater Grundstücke.

In den Planergänzungsbestimmungen werden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

- a) Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 und 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Derartige Anlagen - Gartenbaubetriebe, Tankstellen, und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen - stehen nicht im Einklang mit dem örtlichen Charakter des Gebietes.
- b) Die Bebauungstiefe beträgt im allgemeinen Wohngebiet 20 m, gerechnet von der Baugrenze an. Eine Überschreitung kann bis zu der das festgesetzte allgemeine Wohngebiet umschließenden Begrenzungslinie zugelassen werden, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen.
- c) Die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet sind an die künftige Straße 538 durch eine Böschung mit dem Neigungsverhältnis von etwa 1:1,5 anzuschließen. Diese Regelung ist erforderlich, da ein Höhenunterschied auszugleichen ist, der durch die technisch bedingte Höhenlage der Ver- und Entsorgungsleitungen entsteht. Die Höhenlage der Straße weicht dabei nicht wesentlich von der Höhenlage des vorhandenen Weges ab.
- d) In den Dauerkleingärten dürfen nur Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen, wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, überdachtem Freisitz 24 m² nicht überschreitet.
- e) Eine im Bebauungsplan mit dem Buchstaben "a" bezeichnete Fläche auf dem Grundstück Wunsiedeler Weg 1/5 ist zur Erschließung der Dauerkleingärten (Kolonie Hafen Lankwitz) erforderlich und daher mit einem Geh- und

Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Sie ist zugleich Zugang zu einer Wegefläche, die

- f) als eine im Bebauungsplan mit dem Buchstaben "e" bezeichnete Wegefläche entlang des Teltowkanals Teil eines übergeordneten Systems bereits vorhandener oder geplanter Wanderwege ist. Sie ist daher mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

- g) 14 Grundstücke haben keinen direkten Anschluß an die künftige Straße 538. Im Bebauungsplan werden daher an 4 Stellen die örtlich vorhandenen Koloniewege - zum Teil verbreitert - als durch Buchstaben bezeichnete Flächen unterschiedlicher, die örtliche Situation berücksichtigender Breite ausgewiesen, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der in Frage kommenden Grundstücke zu belasten sind.

- h) Zur Erhaltung des unterirdischen Gewässers (verrohrter Gasgraben) darf eine im Bebauungsplan mit Buchstaben umschriebene Fläche nur mit flach-wurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Die Verrohrung ist bereits durch ein wasserrechtliches Planungsfeststellungsverfahren gesichert worden.

Das Grundstück Band 47, Blatt 1206 wurde im Einvernehmen mit der Deutschen Bundesbahn - Verwaltungsstelle Berlin - dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet und soll anteilig den angrenzenden Grundstückseigentümern zum Erwerb angeboten werden.

Die der Planung entsprechenden Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen wurden unter Aufhebung einer förmlich festgestellten Baufluchtlinie vom 27. August 1935 und einer festgesetzten Straßenbegrenzungslinie vom 9. September 1974 festgesetzt.

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 Verordnung über die baulich Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 1981 (GVBl. S. 1470);

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die Kosten für den Grunderwerb für die Straßenverkehrsfläche der künftigen Straße 538 werden auf etwa 450 000 DM geschätzt.

Die Kosten für den Bau der künftigen Straße 538 betragen etwa 900 000 DM. Entsprechende Ausgaben sind ab 1985 im Entwurf der Investitionsplanung 1983 bis 1987 vorgesehen.

Der Erschließungsaufwand für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene Straße ist im Rahmen der dafür geltenden Vorschriften beitragsfähig.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Durch die Festsetzung eines Dauerkleingartenbereiches und durch die Umwandlung eines ab 1924 zum Teil dauerbewohnten Koloniegeländes in ein allgemeines Wohngebiet mit einer Geschoßflächenzahl von nur 0,2 und mit gering dimensionierten Erschließungsflächen bleibt der vorhandene Grüncharakter des Gebietes weitgehend gewahrt und damit auch sein Wert als Erholungsfläche. Mit nachhaltigen Eingriffen in Natur und Landschaft ist mithin nicht zu rechnen. Im Gegenteil, der Bebauungsplan dient dazu, bestehende Mißstände, die insbesondere bezüglich der Beseitigung des Abwassers zur Zeit bestehen, durch eine geordnete Erschließung des Areals zu beenden.

Im übrigen wird auf die Ausführungen unter A - Begründung, I. - Veranlassung und Erforderlichkeit - und II - Verfahren - verwiesen.

Berlin, den 8. Juli 1983

Der Senat von Berlin

W e i z s ä c k e r

.....

Reg. Bürgermeister

V e t t e r

.....

Senator

für den Senator für Bau- und Wohnungswesen