

Der Senat von Berlin

BauWohn-II E 32-6142/XII-236

Fernruf: bei Durchwahl 867 - 4753

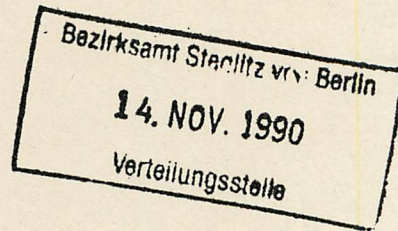
intern (95) 4753



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 XII-236
im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz

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

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-236
im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz

Vom 18. Oktober 1990

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember
1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), geändert durch Artikel 21 des Gesetzes
vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093/GVBl. S. 1378), in Verbindung mit § 4 Abs. 5
Satz 1 und mit § 4 Abs. 9 sowie mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des
Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XII-236 vom 12. Januar 1981, mit Deckblatt vom 1. Dezember 1982, für die Grünfläche westlich der Pappritzstraße und der Wichurastraße zwischen dem Grundstück Belßstraße 69 - 69 A/Wichurastraße 75/77 und der Malteserstraße sowie für Teilflächen der Pappritzstraße, des Hanielweges und des Weygerweges im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz, der den durch Verordnung vom 22. April 1966 (GVBl. S. 738) festgesetzten Bebauungsplan XII-124 für das Gelände zwischen Malteserstraße, Friedrichsrodaer Straße, Hanielweg und Verbindungsweg im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz, teilweise ändert, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Steglitz von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Steglitz 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.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan bildet in Entwicklung aus dem geltenden Flächennutzungsplan von Berlin die rechtliche Grundlage für die Herstellung einer Grünanlage, die mit ihrem Angebot an Spiel- und Bewegungsflächen sowie Ruhezonen den Bewohnern der angrenzenden Siedlungen die Möglichkeit der Naherholung geben soll. Darüber hinaus ist sie Teil einer überörtlichen Grünverbindung zwischen den Uferpromenaden am Teltowkanal und den Grünanlagen an der Lilienthal-Gedenkstätte. Das Gelände befindet sich im Eigentum von Berlin. Es wird zur Zeit wie folgt genutzt:

Zwischen Malteserstraße und Preysingstraße ist die Parkanlage mit Spiel- und Liegewiesen noch nicht fertiggestellt, das für einen Tummelplatz vorgesehene Gelände entlang der Pappritzstraße liegt brach.

Im Bebauungsplanbereich sind vorgesehen bzw. bereits vorhanden:

Zwei Tummelplätze für größere Kinder und Jugendliche mit einer Größe von zusammen etwa 1 600 m²,

ein Rollschuhplatz mit einer Größe von etwa 250 m²,

zwei Kinderspielplätze mit Sandspielkästen und Spielgeräten in einer Größe von ca. 1 500 m²,

desweiteren zwei Spiel- und Liegewiesen auf neuen Rasenflächen in einer Größe von ca. 12 000 m², wobei die gesamte Rasenfläche ca. 21 500 m² betragen soll.

Für Wandermöglichkeiten als Verbindung zwischen schon vorhandenen Grünzügen werden ca. 1 700 m Prommenadenwege hergestellt, die gleichzeitig Verbindungswege für das angrenzende Siedlungsgebiet sein sollen.

Die inzwischen bereits überwiegend hergestellte Parkanlage gehört zu einem Bereich, der zum größten Teil im Fluchtlinienplan vom 3. Januar 1929 durch Freiflächengrenzen begrenzt wird und für den in diesem Plan als Zweckbestimmung "Freifläche" angegeben ist.

Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes XII-236 erfaßte Grünfläche gehört zu dem Teil dieses Grünzuges, der die Malteserstraße mit der Belßstraße verbindet und die Preysingstraße überquert. Eine kleine Teilfläche des Bebauungsplanes erfaßt den am 22. April 1966 festgesetzten Bebauungsplan XII-124.

Die Abgrenzung der Grünanlagen nimmt weitgehend Rücksicht auf die vorhandene Situation.

Der Grünzug ist im Flächennutzungsplan vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917) enthalten. Dieser stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - zum Teil in symbolischer Breite - eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" dar. Der Grünzug ist mithin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist die Grünfläche als allgemeines Wohngebiet der Baustufe II/3 aus.

Auf Antrag des Gartenbauamtes Steglitz wurde im Juni 1990 für die Errichtung eines Boltzplatzes auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Spiel- und Tummelplatz - (Pappritzstraße 30/42) das Vorliegen der Planreife nach § 33 BauGB bestätigt.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Steglitz von Berlin faßte am 21. März 1977 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes XII-236 und machte diesen im Amtsblatt für Berlin vom 27. Mai 1977 öffentlich bekannt.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes fand in der Zeit vom 3. bis 29. Oktober 1977 statt. Die dabei geäußerten Bedenken und Anregungen wurden - soweit sie den Inhalt des Bebauungsplanes betrafen - in die Interessenabwägung einbezogen.

Dabei konnte dem Anliegen, auf den Spielplatz an der Wichurastraße aus Lärmschutzgründen zu verzichten, nicht gefolgt werden. Nach einem Grundsatzurteil des OVG Koblenz muß der von einem Kinderspielplatz ausgehende Lärm von den Anwohnern ebenso hingenommen werden, wie die alltäglichen Geräusche von Kraftfahrzeugen oder Rasenmähern. Ein Spielplatz im Wohngebiet ist - das Spielplatzgrundstück gehörte vor der Bebauungsplanfestsetzung nach dem Baunutzungsplan zum allgemeinen Wohngebiet - danach nicht nur zulässig, sondern sogar geboten, um für Kinder gefahrlose Spielmöglichkeiten in zumutbarer Entfernung zu den elterlichen Wohnungen zu schaffen (Aktenzeichen I B 38/85). Die Zuordnung des Spielplatzes zu einer Grünfläche ändert an dieser Grundaussage zur Zumutbarkeit für Anwohner nichts.

Dem Vorschlag, den Spiel- und Tummelplatz an der Pappritzstraße aus Lärm- und schutzgründen nicht unmittelbar neben dem Grundstück Pappritzstraße 28 anzulegen, wurde dagegen gefolgt.

Anstelle der geforderten Abschirmung der Tummelplätze durch Bäume sind in der Ausbauplanung 4 - 6 m breite Abschirmstreifen vorgesehen, die mit Sträuchern bepflanzt werden sollen.

Den Vorschlägen, auf einen Durchgang zwischen den Grundstücken Weygerweg 8 und 9 zu verzichten und durch Einschränkung der Grünfläche eine rückwärtige Erschließung der auf dem Grundstück Weygerweg 16 vorhandenen Garagen zu ermöglichen, konnte im Interesse des Allgemeinwohls nicht gefolgt werden. Die sich hieraus ergebenden Nachteile für die betroffenen Grundstückseigentümer erscheinen zumutbar.

Der Anregung, auf eine Verbreiterung der Pappritzstraße auf bis zu 25 m und damit auf eine zügigere, eine stärkere Verkehrsbelastung begünstigende Verbindung dieser Straße mit dem Hanielweg zu verzichten, wurde gefolgt.

Unberücksichtigt blieb auch ein Vorschlag der Landesstelle für Naturschutz und Landschaftspflege, seinerzeit noch vorhandene landwirtschaftlich genutzte Flächen zu erhalten. Maßgebend hierfür waren die Darstellungen des Flächennutzungsplanes 65. Gegen eine zwischenzeitliche landwirtschaftliche Nutzung bis zur Aufgabe dieser Nutzung durch den Pächter bestanden verwaltungsgemäß keine Bedenken. Die landwirtschaftliche Nutzung ist vom Pächter inzwischen aufgegeben worden.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes beteiligt. Änderungswünsche wurden berücksichtigt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Steglitz hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 17. September 1980 zugestimmt.

Gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 8. Oktober bis einschließlich 24. November 1980 öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist im Amtsblatt für Berlin vom 28. September 1980, berichtigt im Amtsblatt für Berlin vom 17. Oktober 1980, fristgerecht bekannt gemacht worden.

Anläßlich der öffentlichen Auslegung brachten einige Bürger ihre Zustimmung zu dem mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungsziel zum Ausdruck.

Von den von 15 Einsprechenden vorgebrachten Bedenken und Anregungen - darunter gemeinsame Schreiben von Ehepaaren - sind acht als nicht gegen den Inhalt des Bebauungsplanes gerichtet anzusehen. Sie haben im wesentlichen Nutzungs- und Gestaltungsvorschläge für die Parkanlage mit Spiel- und Liegewiesen sowie die Spiel- und Tummelplätze zum Inhalt und betrafen damit Fragen der Planungsdurchführung, nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das bezirkliche Gartenbauamt ist deshalb von diesen Anregungen unterrichtet worden und hat sie in die Überlegungen für die Ausbauplanung einbezogen.

Von den übrigen sieben Einsprechenden wird im wesentlichen folgendes geltend gemacht:

1. Die Eigentümerin des Grundstücks Wichurastraße 63/67 erhebt Bedenken gegen den ihres Erachtens zu geringen Abstand der geplanten Grünanlage zur rückwärtigen Seite ihres Hauses Wichurastraße 65/67 und befürchtet für sich und ihre überwiegend älteren Mieter, daß diese Situation zu vermehrten Lärm- und Geräuschbelästigungen durch Kinder und Jugendliche führen wird. Sie verweist in diesem Zusammenhang auf die Lage ihres Grundstücks zwischen einem Kinderspielplatz und einem Jugendfreizeitheim und schlägt vor, den bisher geplanten Abstand zur Grünanlage von etwa 5 m auf etwa 12 m zu vergrößern. Sollte dem nicht gefolgt werden, würde der Grünplanung ihr gesamter Edelobstbaumbestand zum Opfer fallen.
2. Ein Anwohner der Preysingstraße bittet um Auskunft, weshalb die Preysingstraße jetzt, nachdem erst vor kurzem Jungbäume gesetzt worden seien, im Bereich der geplanten Grünanlage mit 20 m Breite festgesetzt werden soll und ob die jahrzentealte Planung, nach der die Preysingstraße an die Ge-

raer Straße angebunden werden sollte, damit weiterverfolgt werde. Seines Erachtens sollten Grünzüge nicht durch breite Straßen unterbrochen und überholte Planungen nicht weiterverfolgt werden. Bezüglich seines Anliegens, in der Preysingstraße Parkverbote anzuordnen, wurde er an die hierfür zuständige Verwaltung verwiesen.

3. Die vom Eigentümer des Grundstücks Weigerweg 9 vorgebrachten Bedenken richten sich gegen die Anbindung des Grünzuges an den Weygerweg. Die Notwendigkeit der Herstellung eines zwischen den Grundstücken Weigerweg 8 und 9 gelegenen 10 m breiten Zugangsweges zur Anbindung der Grünanlage an das vorhandene Wohngebiet werde nicht eingesehen.

Das Erfordernis einer Anbindung des Parks an das Wohnumfeld an allen möglichen Stellen, wie es die Planung vorsehe, möge für dichte Wohnbebauung berechtigt sein, nicht jedoch für den Wohnkomplex westlich des Parks mit der hier vorherrschenden aufgelockerten Besiedlung im Grünen, wo die Gärten der privaten Grundstücke optisch in die öffentlichen Grünanlagen übergehen. In den letzten drei Jahrzehnten habe die Allgemeinheit nie darunter gelitten, daß der in Rede stehende Zugang nicht existierte. Für den Fall, daß der Zugangsweg angelegt wird, werde eine Beeinträchtigung der relativen Ruhe und Sicherheit der Wohnstraße befürchtet; ein unabweisbares Bedürfnis des öffentlichen Verkehrs für diesen Weg könne nicht gesehen werden. Die Planung sei deshalb noch einmal zu überdenken.

4. Der Eigentümer des Grundstücks Weigerweg 8 schloß sich den vorstehenden Ausführungen an.
5. Zwei weitere Einsprechende äußern neben Gestaltungswünschen für die Grünanlage, (also zu Inhalten, die nicht Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzung sind) Einwendungen gegen die Größe des Spiel- und Tummelplatzes auf dem Grundstück Pappritzstraße 30/42. Es seien in der Umgebung auf den Baugrundstücken bereits diverse von den Wohnungsbaugesellschaften hergerichtete Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche vorhanden, so daß keine zwingende Notwendigkeit bestünde, noch zusätzlich mit öffentlichen Mitteln eine Spielanlage dieser Größenordnung anzulegen. Es entstände

hier ein Überangebot und öffentliche Gelder würden gebunden werden, die besser an jenen Stellen eingesetzt werden könnten, wo ein Mangel an Spielflächen sei. Es sollte vielmehr an Erholungsmöglichkeiten für ältere Bürger gedacht werden.

6. Ein Einsprechender, der nach der öffentlichen Auslegung Bedenken und Anregungen vorbrachte, die sich mit seinen Äußerungen zur "vorgezogenen" Bürgerbeteiligung im Jahre 1977 in etwa decken, erhebt mit diesem "Einspruch" gegen die geplante Anordnung des Spiel- und Tummelplatzes unmittelbar an der südöstlichen Grenze des Hauses Pappritzstraße 28 Bedenken. Er führt aus, daß mehrere Mieter des oben genannten Hauses während der Nacht arbeiten müßten und daher am Tage durch die vom Spiel- und Tummelplatz ausgehenden Spielgeräusche erheblich in ihrer Ruhe gestört werden würden. Eine geringe Verschiebung des Platzes um ca. 40 m (vorgesehen sind 30 m) in Richtung Malteserstraße und eine Begrünung an der Grundstücksgrenze zum Haus Pappritzstraße 28 bringe für die oberen Stockwerke nicht die erforderliche Ruhe, da sich auf einem Bolzplatz erfahrungsgemäß ältere Kinder und Jugendliche sammeln und somit größerer Lärm entstünde. Ein so nahe gelegener Spielplatz bringe für die Wohnungseigentümer des Hauses beim Verkauf ihrer Wohnungen unter Umständen eine Wertminderung, da die Wohnungen unter den Voraussetzungen erworben wurden, daß ein ruhiges Wohnen möglich sei.

Der Einsprechende macht sodann Vorschläge, die sich auf eine Verlegung des Spielplatzes in Richtung Malteserstraße und seine Verkleinerung bzw. seine Aufteilung in drei kleinere Anlagen geringerer Gesamtfläche und die Begrünung des Geländes in unmittelbarer Nachbarschaft des Hauses Pappritzstraße 28 beziehen.

Zu den Bedenken und Anregungen ist nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander folgendes zu bemerken:

zu 1.:

Den Bedenken wurde wegen der Lage des Grundstücks und der zum Park ausgerichteten Hauptwohnseite des Hauses Wichurastraße 65/67 stattgegeben. Die geplante Grünfläche ist um eine Breite von 7 m eingeschränkt worden. Der

tatsächliche Abstand zwischen der rückwärtigen Hausfront und der Grünanlage beträgt damit 12 m. Öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen, da der Grünanlage vor diesem Hause eine Breite von etwa 50 m verbleibt.

Die Berliner Entwässerungswerke haben auf die mit einem Leitungsrecht zu belastende sehr kleine Fläche innerhalb des betreffenden 7 m breiten Geländestreifens in Anbetracht der Verschiebung der Leitungsrechtsfläche nach Süden verzichtet. Dies machte eine entsprechende Einschränkung des Bebauungsplanbereiches um den 7,0 m breiten Geländestreifen möglich.

Für die Änderungen wurde ein Deckblatt zum Bebauungsplan angefertigt. Die Geltungsbereichsänderung wurde durch Bezirksamtsbeschluß vom 14. Februar 1983 gebilligt.

zu 2.:

Die Bedenken wurden durch die Herausnahme der Straßenverkehrsfläche der Preysingstraße aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegenstandslos.

Die Verbreiterung der Preysingstraße, die durch Straßenbegrenzungslinien festgelegt werden sollte, ist damit nicht mehr Bestandteil der Festsetzung.

Die Planung des überörtlichen Hauptverkehrsstraßenzuges Geraer Straße - Waltershauser Straße - Preysingstraße - Belßstraße, die noch im Flächennutzungsplan '65 ihren Niederschlag fand, wurde aufgegeben. Im Flächennutzungsplan '84 ist der oben genannte Straßenzug nicht mehr als überbezirkliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die Preysingstraße ist lediglich im Verfolg der seinerzeit noch gültigen Verkehrsplanung im Bereich der neu entstandenen Wohnsiedlung zwischen Wichurastraße und Belßstraße in einer Breite von 20 m ausgebaut worden. Eine Verbreiterung des restlichen Abschnittes dieser Straße wäre, da die übergeordnete Planung aufgegeben worden ist, allenfalls noch durch das Vorhandensein dieses breiteren Straßenteils und im Zusammenhang mit dem bestehenden Parkhaus der Universitätseinrichtungen begründbar und zu rechtfertigen. Auf absehbare Zeit besteht hierfür aber kein Anlaß. Die Herausnahme der Preysingstraße aus dem Bebauungsplanbereich war daher die Folge. Auch sie ist mit dem Bezirksamtsbeschluß vom 14. Februar 1983 untermauert.

zu 3. und 4.:

Den Bedenken konnte nicht gefolgt werden. Der Zugang stellt eine sinnvolle Anbindung des ausgedehnten Grünzuges mit seinen vielfältigen Nutzungen an den Weygerweg dar. Er ist Teil sinnvoller fußläufiger Wegeverbindungen für die Anwohner der unmittelbaren Umgebung der Grünanlage; seine Realisierung lag daher im öffentlichen Interesse; ohne ihn wäre die Parkanlage mit ihren umfangreichen Spiel-, Spazier- und Erholungsangeboten für den westlich angrenzenden Wohnbereich nur über Umwege über die Malteserstraße oder die Preysingstraße zu erreichen, was ihren Nutzeffekt schmälern würde. Das Allgemeininteresse an der Anlegung des Zuganges überwiegt hier die Nachteile, die der Weg für die Petenten haben könnte. Der Zugang ist inzwischen in gartengestalterisch ansprechender Weise hergestellt und zur Benutzung freigegeben.

zu 5. und 6.:

Den gegen den Bebauungsplaninhalt gerichteten Bedenken konnte aus folgenden Gründen nicht stattgegeben werden:

Der Versorgungsgrad des Bezirks Steglitz von Berlin liegt bei etwa 36 % und damit an vorletzter Stelle aller Bezirke. Ein Abbau dieses Defizits ist dringend erforderlich. Auch in dem Teilbereich des Bezirks (Versorgungseinheit) in dem der Bebauungsplan liegt, besteht ein erhebliches Defizit, wie unter III. weiter ausgeführt.

Bei der Planung von öffentlichen Spielplätzen werden Einzugsbereiche mit einem Radius von 500 m für Kleinkinder und mit einem Radius von 1 000 m für Schulkinder zugrundegelegt. Innerhalb dieses Einzugsbereichs ist - den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgenommen - für Kleinkinder kein öffentlicher Spielplatz vorhanden; für Schulkinder gibt es außerhalb dieses Bereichs zwei öffentliche Spielplätze von jeweils ca. 2 000 m² und einen unter 2 000 m² Netto-Spielfläche. Bei der Bedarfsermittlung für öffentliche Spielplätze können die zusätzlich erforderlichen und vorhandenen privaten Spielplätze auf Baugrundstücken nicht in Ansatz gebracht werden.

Es besteht mithin ein Fehlbedarf von 2 673 m² Netto-Kinderspielplatzfläche, der hier im Bebauungsplan gedeckt werden muß. Eine Bevorzugung von Kindern gegenüber älteren Bürgern geht damit nicht einher. Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes wird im übrigen die Anlegung des Spiel- und Tummelplatzes an der Pappritzstraße nicht in der Weise präjudiziert, daß durch sie die vorrangige Herstellung etwa noch dringender Spiel- und Tummelplätze in Steglitz unmöglich gemacht werden würde.

Den Wunsch auf Verschiebung des Spiel- und Tummelplatzes an der Pappritzstraße zur Vermeidung von Lärmeinwirkungen auf das Haus Pappritzstraße 28 wurde bereits anläßlich der Auswertung des Ergebnisses der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 2 a Abs. 2 Bundesbaugesetz stattgeben. Bei der weiteren Planung wurde der Spiel- und Tummelplatz um etwa 30 m in südwestlicher Richtung verlegt. Eine noch weitere Verlegung war für das Kinderspiel wegen der von der Malteserstraße ausgehenden Emissionen (Verkehrsräusche und Abgase) nicht zu vertreten und widerspräche den Anforderungen, die § 9 Abs. 1 des Kinderspielplatzgesetzes vom 15. Januar 1979 an Spielplatzstandorte stellt.

Eine Aufteilung des Spiel- und Tummelplatzes in kleinere Einheiten oder seine flächenmäßige Einschränkung würden seiner Aufgabe und der erwünschten gartenarchitektonischen Gesamtgestaltung der Grünanlage nicht gerecht. Nach den Ausbauplänen des Gartenbauamtes ist vorgesehen, die Grünanlage, insbesondere aber auch die Spiel- und Tummelplätze entlang der Grenzen mit 4 - 6 m breiten Abschirmpflanzungen in Form von Hecken zu versehen. Damit wird im Grundsatz dem Belang des Emissionsschutzes in angemessenem Umfang Rechnung getragen. Das Grundstück Pappritzstraße 28 ist bereits jetzt stark eingegrünt, so daß Wertminderungen keinesfalls aus der Festsetzung der Parkanlage und auch nicht aus der Lage des Grundstücks zu dem in Rede stehenden Spiel- und Tummelplatz hergeleitet werden können. Im übrigen besteht für einen Grundstücks- oder Wohnungseigentümer auch kein Anspruch darauf, daß eine vorhandene womöglich sogar nur provisorische Nutzung eines Nachbargrundstücks unverändert beibehalten wird.

In Anbetracht der Größe des Spiel- und Tummelplatzes, seine Abmessungen (ca. 6 300 m²) und seiner Lage am Rande eines breiten Grünzuges und wegen seiner Zuordnung zu diesem Grünzug war es vertretbar, von der Festsetzung speziel-

ler Abschirmpflanzungen für den Bereich, der dem Spiel größerer Kinder dienen soll, abzusehen, weil dies die Gestaltungsmöglichkeiten für den Spiel- und Tummelplatz unnötig eingeschränkt hätte. Die Gesamtfläche ist groß genug, um die von einem Tummelplatz ausgehenden Geräusche durch geeignete Standortwahl, Größenbeschränkung und entsprechende Materialwahl für diese Anlage so zu begrenzen, daß sie für das benachbarte Wohnen zu vertreten sind. Dementsprechend beabsichtigt das Gartenbauamt Steglitz den Bolzplatz im äußersten nord-westlichen Bereich der Grünfläche - Spiel- und Tummelplatz - zu errichten, um so einen möglichst großen Abstand (ca. 40 m) zu den in der Nähe liegenden Wohngebäuden an der Pappritzstraße einhalten zu können. Damit kommt die Verwaltung allein schon durch die der Entwurfsplanung überlassenen Aufteilung dieses Spielbereiches den im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes geäußerten Bedenken entgegen. Der Bolzplatz erhält nur eine Größe von 12 m mal 18 m. Durch die laut Bauplanungsunterlage des Gartenbauamtes gewählten Materialien (Tennenbelag, kunststoffummantelter Maschendrahtzaun) wird zudem auf Lärmdämpfung hingewirkt. Darüber hinaus ist im Rahmen der konkreten Entwurfsplanung für den Spiel- und Tummelplatz und seine gartengestalterische Einbindung in das Umfeld zusätzlich die Errichtung eines 2 m hohen Lärmschutzwalles zwischen dem Bolzplatz und der Pappritzstraße vorgesehen. Für die Anwohner dürften somit durch die Nutzung des Bolzplatzes keine unzumutbaren Störungen entstehen. Das Gartenbauamt Steglitz wird sich dies noch vor der Errichtung des Bolzplatzes durch ein Lärmgutachten bestätigen lassen.

Im Zusammenhang mit den unter 1. und 2. näher beschriebenen Bedenken von zwei Einsprechenden wurde der Bebauungsplan - wie erwähnt - nach der öffentlichen Auslegung durch Deckblatt geändert. Die Änderungen betrafen, wie unter 1. näher erläutert, die Einschränkung der Grenze des Geltungsbereiches auf dem Grundstück Wichurastraße 63/67 und wie unter 2. näher beschrieben, die Herausnahme eines ursprünglich einbezogenen Abschnittes der Straßenverkehrsfläche der Preysingstraße aus dem Geltungsbereich. Wegen dieser Änderungen wurde in Anwendung des § 2 a Abs. 7 des Bundesbaugesetzes eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt. Von den Beteiligten dieses Verfahrens sind keine Stellungnahmen abgegeben worden, die einer Änderung des Bebauungsplanes im Sinne des Deckblattes entgegenstehen.

Nach Gewichtung und Wertung der im Bebauungsplanverfahren vorgebrachten Bedenken und Anregungen und nach Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen gegeneinander und untereinander konnten die vorgebrachten Bedenken und Anregungen - wie dargelegt - keine beziehungsweise nur zum Teil Berücksichtigung finden.

III. Inhalt des Planes

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

1. Für einen etwa 38 000 m² großen Gebietsstreifen westlich der Pappritzstraße unter der Wichurastraße zwischen dem Grundstück Belßstraße 69 - 69 A/Wichurastraße 75/77 und der Malteserstraße Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Parkanlage mit Spiel- und Liegewiesen", "Spielplatz", "Tummelplatz" sowie "Spiel- und Tummelplatz";
2. Teilflächen der Pappritzstraße, des Hanielweges und des Weygerweges als Straßenverkehrsfläche.

Die Pappritzstraße wurde dabei planungsrechtlich von gegenwärtig 8,50 m auf 10,70 m verbreitert. Nach der Ausbauplanung sind ein 2 m breiter Bürgersteig, eine 6 m breite Fahrbahn und ein 0,7 m breites Schrammbord an der Grünanlage vorgesehen.

Die im Bebauungsplan XII-124 als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Eckabschrägung Hanielweg Ecke Pappritzstraße (Nordseite) wird zu Gunsten der angrenzenden Grünfläche aufgegeben. Die ehemalige Eckabschrägung ist wegen des verrohrten Grabens mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Unternehmensträgers belastet.

Die Eckabschrägung Pappritzstraße Ecke Hanielstraße (Südseite) dient der Verbesserung der Verkehrsübersicht.

Der Bebauungsplan hebt förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien sowie Freiflächengrenzen auf und setzt der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien fest.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurde unter anderem folgende Regelung getroffen:

Die mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belastenden Flächen dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

Diese Regelung dient dem Schutz und erleichtert die Unterhaltung der betroffenen Leitungen.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093/GVBl. S. 1378), 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);

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).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Mit dem Neubau der Grünanlage zwischen Malteserstraße und Belßstraße wurde bereits ab 1982 in Teilbereichen begonnen.

Die Mittel für die Verbreiterung der Pappritzstraße werden zu gegebener Zeit in den Haushalt eingestellt.

Der Erschließungsaufwand für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene Pappritzstraße und die Parkanlage sind im Rahmen der Vorschriften der §§ 127 ff. Baugesetzbuch und des Erschließungsbeitragsgesetzes beitragsfähig.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Durch die Herstellung der Parkanlage mit Spiel- und Liegewiesen sowie Spiel- und Tummelplätzen und die damit verbundenen Neuanpflanzungen wird generell eine Verbesserung der Umwelt erreicht; im übrigen siehe Ausführungen zu A. - I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit und II. Verfahren.

Berlin, den 6. November 1990

Der Senat von Berlin

M o m p e r

.....

Reg.Bürgermeister

N a g e l

.....

Senator für Bau- und Wohnungswesen