

Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-255
im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz

Vom 8. Januar 1993

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 11 § 8 des Gesetzes vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 1257), in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1 und mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), geändert durch Gesetz vom 18. Juni 1992 (GVBl. S. 197), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XII-255 vom 11. Mai 1987 für die Hinterlandfläche des Grundstücks Alt-Lankwitz 43/45 und für die Grundstücke Alt-Lankwitz 53, 55/57 und Alt-Lankwitz 59 im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz, 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.

Berlin, den 8. Januar 1993

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen
Wolfgang Nagel

Der Senat von Berlin
BauWohn-II E 27-6142/XII-255
Fernruf: bei Durchwahl 867-6879
intern (95) 68 79

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-255
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 nachstehende Verordnung erlassen hat:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-255
im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz

Vom 8. Januar 1993

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 11 § 8 des Gesetzes vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 1257), in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1 und mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), geändert durch Gesetz vom 18. Juni 1992 (GVBl. S. 197), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XII-255 vom 11. Mai 1987 für die Hinterlandfläche des Grundstücks Alt-Lankwitz 43/45 und für die Grundstücke Alt-Lankwitz 53, 55/57 und Alt-Lankwitz 59 im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz, 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 die rechtliche Grundlage für die Herstellung einer öffentlichen Grünverbindung von der Straße Alt-Lankwitz bis zu einer aufgeschütteten, dicht mit Mischwald bepflanzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des Tanklagers am Hafen Lankwitz.

Die vom Bebauungsplan XII-255 erfaßte Parkanlage bildet ein wichtiges Teilstück der Grünverbindung vom Gemeindepark Lankwitz bis zum Uferbereich des Teltowkanals.

Das für diese Parkanlage benötigte Gelände befindet sich bis auf den rückwärtigen Teil des Grundstücks Alt-Lankwitz 43/45 im Eigentum des Landes Berlin. Es wird zur Zeit nur gering genutzt und stellt schon jetzt ein wichtiges Rückzugsgebiet für Fauna und Flora dar. Im vorderen Teil an der Straße Alt-Lankwitz (Grundstück Alt-Lankwitz 55/57) wird die künftige Grünfläche gegenwärtig noch als Grabeland zu Freizeit Zwecken genutzt. Die Hinterlandfläche des Grundstückes Alt-Lankwitz 43/45, der nördliche Teil der in Rede stehenden Parkanlage, befindet sich im Eigentum des Dominikus-Hauses und muß noch vom Land Berlin erworben werden.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XII-255 liegende Grundstück Alt-Lankwitz 59 wird analog zum Baunutzungsplan und zur gegenwärtigen Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Anlaß für seine Einbeziehung war das Erfordernis, in seinem Bereich entlang der Straße Alt-Lankwitz eine Baugrenze und eine Straßenbegrenzungslinie festzusetzen.

Der besprochene Grünzug ist im Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917) enthalten. Dieser stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - zum Teil in symbolischer Breite - eine Grünfläche dar sowie unter Einschluß des Grundstücks Alt-Lankwitz 59 Wohnbaufläche Typ 3 mit einer mittleren blockbezogenen Geschößflächenzahl bis 0,6.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XII-255 allgemeines Wohngebiet der Baustufe II/3 aus.

Im Arbeitsbericht "Steglitz 2 + 3" der Räumlichen Bereichsentwicklungsplanung (BEP) vom Juni 1987 wird die vom Bebauungsplan erfaßte Grünfläche als "geplante öffentliche Grünfläche" bezeichnet. Obwohl dieser Arbeitsbericht keine Verbindlichkeit für die Entwicklung des Bebauungsplanes hat, ist eine Übereinstimmung in den Entwicklungszielen erkennbar.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Steglitz von Berlin faßte am 25. Juni 1979 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes.

Der Beschluß des Bezirksamtes Steglitz von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin 1979 S. 1318 bekanntgemacht.

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 20. August 1979 bis 20. September 1979 statt.

Die dabei geäußerten Bedenken und Anregungen wurden - soweit sie den Inhalt des Bebauungsplanes betrafen - in die Interessenabwägung einbezogen. Im Ergebnis der Abwägung bestätigten sich die mit dem Bebauungsplan verfolgten grundsätzlichen Planungsziele. Zu überdenken blieb der von den Anwohnern nicht gewünschte Spielplatzstandort im Inneren der Parkanlage. Die Bürger plädierten dafür, anstelle des Spielplatzes den ökologisch wertvollen Bewuchs zu erhalten, um das hier entstandene Rückzugsgebiet für Fauna und Flora auch für die Zukunft zu sichern.

Darüber hinaus wurde die seinerzeit als allgemeines Wohngebiet vorgesehene östliche Teilfläche des Grundstücks Alt-Lankwitz 55/57 zur Verbesserung des Anschlusses der Grünfläche an den im Süden sich fortsetzenden Grünzug in die Parkanlage einbezogen. Das schuf auch die Grundlage für die Anordnung des erforderlichen öffentlichen Spielplatzes an der Straße Alt-Lankwitz unter weitestgehender Schonung der vorhandenen Naturgegebenheiten im nördlichen Bereich des beschriebenen Gebietes.

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

Hierbei wurden von der Senatsverwaltung für Finanzen Bedenken bezüglich der Notwendigkeit des Ankaufs des Hinterlandes vom Grundstück Alt-Lankwitz 47/49, jetzt Teilfläche des Grundstücks Alt-Lankwitz 53, sowie der Einbeziehung der östlichen Teilfläche des berlin-eigenen Grundstücks Alt-Lankwitz 55/57 in die Grünflächenplanung geäußert. Sie konnten ausgeräumt werden. Das Grundstück Alt-Lankwitz 55/57 kann zum einen aufgrund der vorhandenen geologischen Situation nur mit aufwendigen Gründungs- und Dichtungsmaßnahmen bebaut werden. Zum anderen soll es - wie bereits erwähnt - zur Einordnung eines unbedingt erforderlichen öffentlichen Spielplatzes genutzt werden, der im nördlichen Bereich aufgrund der topografischen Gegebenheiten (Feuchtgebiet, Bewuchs, Verschattung) und wegen des dort vorhandenen schützenswerten Bewuchses nicht angeordnet werden kann. Somit ergaben sich keine Änderungen der Planung.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach nicht fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 12. Juni 1987 (ABl. S. 790) gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 19. Juni 1987 bis einschließlich 21. Juli 1987 öffentlich ausgelegen. Dieser Verstoß gegen § 2 a Abs. 6 Satz 2 Bundesbaugesetz ist als geheilt anzusehen, weil die bekanntgemachte Auslegungsfrist nach Ablauf der Wochenfrist noch mehr als einen vollen Monat ausmachte. Damit ist dem Sinn der Vorschrift Genüge getan.

Von 11 Einsprechenden wurden Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes vorgebracht, die wie folgt zusammenzufassen sind:

1. Die Notwendigkeit und der Bedarf der geplanten Parkanlage wird bezweifelt. Folgende Argumente wurden angeführt:
 - gute Ausstattung von Lankwitz mit Parkanlagen
 - aufzubringende Kosten können sinnvoller eingesetzt werden
 - Vandalismus und Kriminalität werden befürchtet

- benachbarte Tankanlagen werden für ein gewisses Sicherheitsrisiko gehalten
 - zwecks Begradigung der rückwärtigen Grenze des Grundstücks Wunsiedeler Weg 48 wird um den Verkauf von ca. 150 bis 200 m² berlineigenen Geländes gebeten.
2. Der Bedarf eines Kinderspielplatzes wird als nicht gegeben angesehen, da die Kinder überwiegend in den eigenen Gärten spielen. Zum anderen würden die in der Umgebung vorhandenen Spielplätze nur wenig genutzt. Der im Bebauungsplan vorgesehene Standort sei aufgrund der Nähe einer vielbefahrenen Straße zu gefährlich. Durch die Errichtung des Spielplatzes trete eine Wertminderung der angrenzenden Grundstücke ein.
 3. Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Gelände habe sich zu einem Rückzugsgebiet für Flora und Fauna entwickelt, so daß in dem Biotop lebende, zum Teil nur noch selten vorkommende Tier- und Pflanzenarten bei der Herstellung einer herkömmlichen öffentlichen Parkanlage ihren Lebensraum verlieren. Es wird vorgeschlagen, anstelle Parkanlage eine "naturbelassene Grünfläche" festzusetzen. Das Gelände sollte als einsehbare "Artenchutzfläche" erhalten bleiben.
 4. Um die Ruhe und Sicherheit der angrenzenden Privatgrundstücke nicht allzusehr zu beeinträchtigen, sollten die öffentlichen Parkwege fern von den hinteren Grundstücksgrenzen verlaufen und vor die Grundstücksgrenzen dichter Bewuchs gepflanzt werden.
 5. Da sich das in Rede stehende Gelände in der Nähe des historischen Ortskerns von Lankwitz befindet, sei zu vermuten, daß sich im Boden Zeugnisse frühgeschichtlichen Lebens befinden. Daher sollten Erdarbeiten sorgfältig und unter Fachaufsicht ausgeführt werden.

6. Im Bereich von Alt-Lankwitz habe sich eine zu große Anzahl von Elstern angesiedelt, die zusammen mit den Hauskatzen eine Bedrohung der Kleintierwelt, insbesondere der Vögel, darstelle. Sie sollten deutlich reduziert werden.

7. Ein an der Grenze zwischen den Grundstücken Alt-Lankwitz 55/57 und 59 ursprünglich bestehender Erdwall sei im Laufe der Zeit durch Bodeneinebnung abgetragen worden. Ein von ihm geschütztes Mauerfundament wurde dadurch freigelegt und stürzte im Jahre 1950 durch einen großen Regenfall auf das tieferliegende Grundstück Alt-Lankwitz 55/57. Im Zuge der zukünftigen Bauarbeiten sollte eine Wiederherstellung des Erdwalls erfolgen, um das Grundstück Alt-Lankwitz 55/57 an der Grenze zu Alt-Lankwitz 59 auf das ursprüngliche Niveau anzuheben.

Zu 1.:

Notwendigkeit und Bedarf der geplanten öffentlichen Grünanlage werden nachfolgend begründet:

Die geplante Parkanlage ist ein wichtiges Teilstück einer Grünverbindung, die sich nach Süden entlang des Lanke- und Hospitalgrabens bis zum Gemeindepark Lankwitz erstreckt und im Norden südlich des Hügelbereiches des Tanklagers am Hafen Lankwitz an den Wunsiedeler Weg Anschluß finden soll. Darüber hinaus ist die Parkanlage im Zusammenhang mit den nicht überbauten Grundstücksflächen der Kolonie Alter Upstall und den Dauerkleingartenflächen der Kolonie Hafen Lankwitz sowie den nicht überbauten Grundstücksflächen des St.-Theodosius-Krankenheimes von hoher ökologischer Bedeutung. Sie stellt ein wichtiges Rückzugsgebiet für Fauna und Flora dar.

Nach § 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchGBln) vom 30. Januar 1979 (GVBl. S. 183), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. Juli 1992 (GVBl. S. 234), sind u. a. in besiedelten Bereichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit Grün- und Erholungsanlagen durchzuführen, ist der Zugang zu Landschaftsteilen zu gewährleisten, die sich nach Lage und Art für die Erholung der Bevölkerung besonders eignen, und soweit er nicht besteht, zu eröffnen. Des Weiteren ist bei der Bauleitplanung sicherzustellen, daß ein den Möglichkeiten des Standortes gemäßer und für Naturschutz und Landschaftspflege notwendiger Flächenanteil Grünflächen und Grünbeständen vorbehalten bleibt.

Um diesen Anforderungen zu entsprechen, wurden fünf landschaftsplanerische Gutachten eingeholt. Sie bilden die Grundlage für die Planung der Grünanlage einschließlich der Maßnahmen zur sinnvollen Durchwegung unter Berücksichtigung des vorhandenen schutzwürdigen Pflanzen- und Tierbestandes sowie dessen Pflege und Ausbau. Diesen Zielen trägt der Bebauungsplan Rechnung.

Der Bezirk Steglitz weist im Versorgungsgrad mit öffentlichen Grünflächen ein Defizit von $10,3 \frac{\text{m}^2}{\text{EW}}$ Grünfläche pro Einwohner (EW) auf gegenüber einem Richtwert von $13,0 \frac{\text{m}^2}{\text{EW}}$ ($6 \frac{\text{m}^2}{\text{EW}}$ wohnungsnaher Grünanlagen und $7 \frac{\text{m}^2}{\text{EW}}$ siedlungsnaher Grünanlagen nach Arbeitsbericht der Räumlichen Bereichsentwicklungsplanung - BEP -).

Wie bereits beschrieben, stellt auch der Flächennutzungsplan 84 die vom Bebauungsplan erfaßte Fläche überwiegend als Grünfläche dar.

Gemäß Beschluß Nr. 209 der Bezirksverordnetenversammlung Steglitz vom 9. Juli 1980 ist das Bezirksamt von Steglitz in der Pflicht, sich um Schaffung von Ersatzbiotopen für durch den Ausbau des Teltowkanals im Bereich des Tanklagers verdrängte Tiere und Pflanzen zu bemühen.

Obengenannte Aspekte führten zur Festsetzung des größten Teils der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XII-255 befindlichen Fläche als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen "Parkanlage" und "Parkanlage mit Spielplatz" und damit unter Zurückstellung des Belanges der Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zum Entzug seiner Baulandqualität.

Hinweise, die zu der Befürchtung Anlaß geben, durch die Gestaltung der vom Bebauungsplan XII-255 erfaßten Parkanlage könnten sich Vandalismus und Kriminalität ausbreiten, sind nicht zu finden. Als Aufgabe des Ordnungsrechtes könnte auch ihre Bekämpfung nicht zu Festlegungen planungsrechtlicher Art oder gar zum Verzicht auf städtebaulich sinnvolle Planungen führen.

Das Gelände des Öltanklagers ist Inhalt des Bebauungsplanes XII-225, festgesetzt am 9. September 1974. Mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wurde neben der außerordentlichen Sicherungsmaßnahme der Errichtung des Schutzwalls auch die Frage der Sicherheit und Gefährdung für die Umgebung abschließend behandelt. Danach dürfen von den Anlagen keine für die Umgebung unzumutbaren Belästigungen ausgehen. Ein Angrenzen der in Rede stehenden Parkanlage an das Grundstück des Öltanklagers erscheint daher vertretbar.

Die gewünschte Grenzbegradigung des Grundstückes Wunsiedeler Weg 48 würde zu einer Verringerung der Breite des ohnehin an dieser Stelle schmalen Grünzuges führen und wird daher nicht vorgenommen.

Die geplante Parkanlage zu realisieren, ist mit finanziellen Aufwendungen verbunden. Diese sind vom Grundsatz her gerechtfertigt, weil mit ihnen zum Wohle der Allgemeinheit vorhandene Defizite an öffentliche Grünflächen abzubauen sind.

Der Bebauungsplan zwingt mit seiner Festsetzung nicht zur sofortigen Realisierung der Planung und damit zu einem sofortigen Mitteleinsatz. Unter den Voraussetzungen des § 40 Baugesetzbuch könnte allenfalls ein Übernahmeanspruch für das einzige noch private Grundstück der künftigen Parkanlage geltend gemacht werden. Der Zeitpunkt für die Anlegung der Parkanlage richtet sich nach der Prioritätensetzung der fachlich hierfür zuständigen Verwaltungen. Insoweit ist sichergestellt, daß die begrenzten Haushaltsmittel nicht wahllos, sondern nach Prioritätenfestsetzungen eingesetzt werden.

Zu 2.:

Grundlage für die Planung und Bedarfsermittlung von Kinderspielplätzen ist das Gesetz über öffentliche Kinderspielplätze vom 15. Januar 1979 (GVBl. S. 90). Es setzt einen Richtwert für die Bedarfsermittlung von 1 m^2 nutzbarer Spielfläche je Einwohner fest. Diese Festsetzung gilt auch, wenn die vorhandene Bebauungsstruktur überwiegend aus Reihen- und Einfamilienhäusern mit großen Hausgärten besteht, die Spielmöglichkeiten zulassen. Hinzu kommt, daß die Spielplatzversorgungseinheit 13.2., auf deren Territorium sich der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes befindet, einen Fehlbedarf an öffentlicher Nettospielfläche von $5742 \text{ m}^2 = 90$ Prozent aufweist und die in der Umgebung vorhandenen Spielplätze nur über stark befahrene Straßen zu erreichen sind. Dies rechtfertigt die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Bruttofläche der festgesetzten "Parkanlage mit Spielplatz" hat eine Größe von etwa 1900 m^2 . Die Gründe für die Anordnung des Spielplatzes an der Straße Alt-Lankwitz sind bereits dargelegt worden. Einer möglichen Verkehrsgefährdung der Kinder durch die Lage an der Straße wird durch entsprechende bauliche und gestalterische Maßnahmen entgegengewirkt. Hierzu ist die bauausführende Behörde (Gartenbau- und Friedhofsamt) nach § 9 Abs. 1 des Kinderspielplatzgesetzes verpflichtet. Im übrigen bietet die Lage des Spielplatzes nahe der öffentlichen Verkehrsflächen im Vergleich zu dem ursprünglich erwogenen Standort den Vorteil einer besseren Überschaubarkeit. Sie erfüllt damit das Gebot, Kinderspielplätze so einzuordnen, daß gefahrlose Spielmöglichkeiten in zumutbarer Entfernung gewährleistet sind.

Eine Wertminderung der angrenzenden Grundstücke durch die Anordnung des Kinderspielplatzes ist nicht erkennbar, zumal es auch ständiger Rechtsprechung entspricht, daß die von einem herkömmlichen Kinderspielplatz verursachten Immissionen in einem allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich hinzunehmen sind.

Zu 3. bis 7.:

Der Bereich der festgesetzten Parkanlage ist - wie bereits dargelegt - von hoher ökologischer Bedeutung und ein Rückzugsgebiet für Fauna und Flora; sein ökologisch wertvoller Bestand soll erhalten werden. Zur detaillierten Erforschung des vorhandenen Bestandes wurden fünf landschaftsplanerische Gutachten - zur Schmetterlingsfauna, Käferfauna, zu ornithologischen, bodenökologischen und floristisch-vegetationskundlichen Belangen - erarbeitet. Sie bestätigen nachdrücklich den ökologischen Wert dieses Gebietes. Die Anregungen zur Gestaltung der Parkanlage, zum Verlauf der Durchwegung, zur Sorgfalt bei Erdarbeiten zwecks Auffinden frühgeschichtlicher Zeugnisse und zur Schaffung eines ausgewogenen Verhältnisses der dort ansässigen Tier- und Pflanzenarten werden im Rahmen der künftigen Objektplanung zu würdigen sein.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XII-255 (Hinterlandfläche des Grundstücks Alt-Lankwitz 43/45) befindet sich noch in Privateigentum. Ob bereits vor dem vollen Entzug der in Frage stehenden Teilflächen durch die Festsetzung Grünfläche - Parkanlage - überhaupt Vermögensnachteile entstehen und auszugleichen sind, bleibt der Prüfung in einem gesonderten entschädigungsrechtlichen Verfahren vorbehalten. Vom Eigentümer wurden im übrigen seit Beendigung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, auch nicht in der Phase der öffentlichen Auslegung, Bedenken gegen die künftige Nutzung seines Grundstücksteiles als öffentliche Grünanlage (in Abweichung von der bisherigen planerischen Festsetzung) in schriftlicher oder mündlicher Form geäußert. Das liegt vermutlich darin begründet, daß seine ursprünglichen Bauabsichten für die

Errichtung eines Mehrfamilienhauses für Behinderte und Nichtbehinderte inzwischen auf dem Stammgrundstück, dichter an der Straße Alt-Lankwitz, realisiert worden sind. Die gefundene Lösung berücksichtigt die örtlichen Gegebenheiten wie Topographie, Erschließung und Vegetationsbestand.

Nach Wichtung 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 Berücksichtigung finden.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Steglitz hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 13. März 1991 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan von Berlin (FNP 84) im wesentlichen eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" und "Parkanlage mit Spielplatz" fest.

Im FNP 84 wird der durch den Bebauungsplan XII-255 erfaßte Bereich - wie bereits ausgeführt - teils als Grünzug in symbolischer Breite und teils als Wohnbaufläche Typ 3 mit einer mittleren blockbezogenen Geschößflächenzahl bis 0,6 dargestellt.

Der in Rede stehende Bebauungsplan setzt in Verfeinerung der Planung die Grenzen der Parkanlage in Übereinstimmung mit den vorhandenen Grundstücksgrenzen fest. In die geplante Parkanlage einbezogen ist die östliche Teilfläche des Grundstückes Alt-Lankwitz 55/57. Diese Erweiterung der Parkanlage hat sich im Laufe des Verfahrens als geboten erwiesen, um zum einen einen sinnvollen Anschluß an die südlich angrenzende Grünanlage entlang des Lankegrabens zu erreichen. Zum anderen eignet sich die gegenwärtig als

Grabeland genutzte Fläche an der Straße Alt-Lankwitz zur Aufnahme eines Kinderspielplatzes. Mit der Zweckbestimmung "Parkanlage mit Spielplatz" wird zum Abbau des Defizits an Flächen für Spielplätze beigetragen und eine Schonung des nördlichen Teiles der Parkanlage als Rückzugsgebiet für Fauna und Flora erreicht. Im übrigen wird mit der zuvor erwähnten Zweckbestimmung die in Rede stehende Fläche nicht in vollem Umfang für das Kinderspiel genutzt. Einer gesonderten Festsetzung des Spielplatzes bedurfte es nicht, weil er nach den Festsetzungen nicht als Bolz- oder Tummelplatz zu nutzen ist und somit keine Immissionsschutzprobleme für das benachbarte allgemeine Wohngebiet aufwirft, die planungsrechtlich bewältigt werden müßten.

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

Die geplante Straßenbegrenzungslinie ist identisch mit der Grundstücksgrenze, die geplante Baugrenze auf dem Grundstück Alt-Lankwitz 59 ist überwiegend im Abstand von 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Das Grundstück Alt-Lankwitz 59 ist entsprechend dem Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet mit zwei zulässigen Vollgeschossen als Höchstgrenze, einer Geschößflächenzahl von 0,6 und einer Grundflächenzahl von 0,3 ausgewiesen. Es gilt die offene Bauweise. Damit wurde eine Angleichung an die vorhandene Bebauung der Grundstücke in der unmittelbaren Nachbarschaft erreicht.

Gemäß Planergänzungsbestimmung Nr. 1 ist das Baugrundstück Alt-Lankwitz 59 hinter der Baugrenze in voller Tiefe überbaubar.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 11 § 8 des Gesetzes vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 1257), in Verbindung mit dem Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Verordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2665);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), geändert durch Gesetz vom 18. Juni 1992 (GVBl. S. 197), 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:

In dem Entwurf zur Investitionsplanung 1990 - 1994 ist die Parkanlage nicht enthalten.

Die Parkanlage ist eine Grünanlage im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 4 des Baugesetzbuches, für die nach den Vorschriften der §§ 127 bis 135 BauGB in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz i.d.F. vom 20. Dezember 1984 (GVBl. 1985 S. 57), zuletzt geändert durch Anlage 2 Abschnitt II des Gesetzes vom 28. September 1990 (GVBl. S. 2119), Erschließungsbeiträge zu erheben sind.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

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

Berlin, den 21. Januar 1993

Der Senat von Berlin

Diep gen

.....

Reg.Bürgermeister

N a g e l

.....

Senator für Bau- und Wohnungswesen