

Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin
Herausgeber: Senatsverwaltung für Justiz

47. Jahrgang Nr. 42

Berlin, den 12. Oktober 1991

A 3227 A

Inhalt

16. 9. 1991	Verordnung über die Veränderungssperre XX-B 11/27 im Bezirk Reinickendorf	225
17. 9. 1991	Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-101 a im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde	225
17. 9. 1991	Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-159 im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee	226
26. 9. 1991	Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-224 im Bezirk Charlottenburg	226
7. 10. 1991	Elfte Verordnung zur Änderung der Verordnung über Beförderungsentgelte im Kraftdroschenverkehr 97-7; 97-7-a	227

Verordnung

über die Veränderungssperre XX-B 11/27 im Bezirk Reinickendorf

Vom 16. September 1991

Auf Grund des § 16 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. September 1990 in Verbindung mit Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages (BGBl. II S. 885/1122), in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) wird verordnet:

§ 1

Für das Grundstück Residenzstraße 106 im Bezirk Reinickendorf, für das das Bezirksamt Reinickendorf von Berlin neben anderen Grundstücken am 15. September 1986 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen hat, tritt eine Veränderungssperre gemäß § 14 des Baugesetzbuchs ein.

§ 2

Je ein Übersichtsplan mit den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Veränderungssperre liegt zur kostenfreien Einsichtnahme während der Dienststunden beim Bezirksamt

Reinickendorf von Berlin, Abteilung Bauwesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, aus.

§ 3

(1) Auf die Vorschriften über die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen (§ 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB) wird hingewiesen.

(2) 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 16. September 1991

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen

Wolfgang Nagel

Verordnung

über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-101 a im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde

Vom 17. September 1991

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. September 1990 in Verbindung mit Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages (BGBl. II S. 885/1122), 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-101 a vom 27. November 1979, mit Deckblättern vom 5. Mai 1982, 20. November 1986, 31. Mai 1990 und 13. Juli 1990, für das Gelände zwischen Woltmannweg, den Grundstücken Woltmannweg 19, Großbeerenstraße 7-9, Kaiserstraße 14-17, Geitnerweg 1-11, Scheelestraße und Osdorfer Straße im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde, wird festgesetzt. Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-4-1 im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde, vom 5. November 1960 (GVBl. S. 1099) festgesetzten Bebauungsplan.

Abkürzungen: GVBl. = Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, VOBl. = Verordnungsblatt für Berlin Teil I bzw. Teil II, BGBl. = Bundesgesetzblatt Teil I, II bzw. III, GVABl. = Gesetz-, Verordnungs- und Amtsblatt für Berlin, GBl. = Gesetzblatt der DDR Teil I bzw. Teil II, ABl. = Amtsblatt für Berlin

§ 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,

Verordnung

über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-159 im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee

Vom 17. September 1991

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. September 1990 in Verbindung mit Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages (BGBl. II S. 885/1122), 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) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan X-159 vom 6. November 1989, mit Deckblatt vom 15. August 1990, für die Grundstücke Am Rohrgarten 89, Barkenhof 6/40 und Quastheide 1 (teilweise) sowie für die Straßen Barkenhof und Quastheide im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee, wird festgesetzt. Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-145 im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee, vom 20. September 1985 (GVBl. S. 2194) und den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-146 im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee, vom 20. September 1985 (GVBl. S. 2194) festgesetzten Bebauungsplan.

§ 2

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

§ 3

(1) Auf die Vorschriften über

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

Verordnung

über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-224 im Bezirk Charlottenburg

Vom 26. September 1991

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201),

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 17. September 1991

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen
Wolfgang Nagel

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 17. September 1991

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen
Wolfgang Nagel

zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. September 1990 in Verbindung mit Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages (BGBl. II S. 885/1122), 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) wird verordnet:

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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes XII-101 a liegt innerhalb des nach der Zweiten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 26. April 1977 (GVBl. S. 850) förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Steglitz - Woltmannweg.

Die in den Jahren 1952/53 im Rahmen eines Kleinraumwohnungsprogrammes für unverschuldet in Not geratene Familien in zweigeschossiger Schlichtbauweise errichtete Siedlung entsprach nicht mehr den Anforderungen, die nach heutigem Maßstab an Standard und Ausführung gestellt werden müssen, um insbesondere gesunden Wohnverhältnissen zu genügen.

Die bautechnischen Mängel lagen in der damaligen Konzeption einer billigen Konstruktionsweise begründet. Eine im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 4 Städtebauförderungsgesetz durchgeführte vergleichende Kostenermittlung für eine Modernisierung der Kleinraumsiedlung ergab, daß die Aufwendungen etwa 65 % bis 70 % vergleichbarer Neubaukosten betragen würden (Untersuchungen nach dem Stand 1974). Unter Berücksichtigung der geringen Geschößflächenzahl, der zu erwartenden hohen Nebenkosten (Außenanlagen usw.), der vergleichsweise geringen Ausnutzung der gut erschlossenen Baugrundstücke, der fehlenden Wohnfolgeeinrichtungen und der mangelnden funktionalen Einbindung dieses Gebietes wurde aus gesamtwirtschaftlicher Sicht eine Modernisierung nicht für vertretbar gehalten.

Darüber hinaus hatte sich aufgrund der Bausubstanz der Kleinraumsiedlung eine einseitige Bevölkerungsstruktur entwickelt, deren Beibehaltung städtebaulich unbefriedigend gewesen wäre.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die Rechtsgrundlage für die Beseitigung dieser städtebaulichen Mißstände zu schaffen und um die Durchführung einer den planerischen Zielen entsprechenden Bebauung und das Anlegen von Grün- und Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich zu ermöglichen. Er regelt zu diesem Zweck Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung.

Zur Behebung der städtebaulichen Mißstände wurde inzwischen die Neubebauung südlich der Blochmannstraße mit Wohngebäuden, Wohnfolgeeinrichtungen und einem Seniorenwohnhaus im Wege der Anwendung des § 33 Bundesbaugesetz beziehungsweise Baugesetzbuch (Planreife) genehmigt und fertiggestellt. Es handelt sich dabei um den II. und III. Bauabschnitt des Sanierungsgebietes Steglitz-Woltmannweg mit insgesamt 467 Wohneinheiten einschließlich 65 Wohneinheiten in einem Seniorenwohnhaus und mit einem Ladenzentrum. Der IV. und letzte Bauabschnitt dieses Sanierungsgebietes mit 80 Wohneinheiten und einer Sozialstation zur häuslichen Krankenpflege wird voraussichtlich 1991/1992 fertiggestellt sein.

Mit diesen bereits erstellten beziehungsweise genehmigten Wohngebäuden und den im I. Bauabschnitt errichteten 226 Wohnungen und 85 Wohneinheiten in einem Seniorenwohnhaus im Geltungsbereich des am 26. Oktober 1989 festgesetzten Bebauungsplanes XII-101 b wird das Sanierungsgebiet Steglitz-Woltmannweg über insgesamt 773 Wohnungen und 150 Wohneinheiten in Seniorenwohnhäusern verfügen.

Das ursprüngliche Sanierungskonzept, insgesamt ca. 822 Wohnungen zu errichten, konnte nicht eingehalten werden, da der Anteil an vier- und mehrzimmrigen Wohnungen im Zuge der Durchführung der Sanierung in Abstimmung mit den Betroffenen und den zuständigen Verwaltungen erhöht worden war.

Ebenso wurde auch auf ein ehemals geplantes Seniorenheim mit 150 Plätzen aufgrund veränderter Bedarfszahlen verzichtet.

Im Zuge der Sanierung wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XII-101 b zusätzlich eine Kindertagesstätte, ein Jugendfreizeitheim mit Abenteuerspielplatz, eine Seniorenfreizeitstätte und eine Parkanlage mit einem Tummelplatz sowie im Geltungsbereich des am 10. Januar 1984 festgesetzten Bebauungsplanes XII-101 c eine dreiteilige Sporthalle mit Außensportanlagen und einer weiteren Kindertagesstätte zur Verbesserung der Infrastruktureinrichtungen in Lichterfelde-Süd, insbesondere auch für die westlich der Osdorfer Straße gelegene "Thermometer-Siedlung" errichtet.

Mit der Durchführung des IV. Bauabschnittes und der noch erforderlichen Erstellung einer Parkanlage mit Bereichen für Spiel- und Tummelplätze zwischen der Scheelestraße und dem Woltmannweg sowie mit dem noch erforderlichen Ausbau der Blochmannstraße wird die bauliche Sanierung dieses Gebietes abgeschlossen sein.

Daneben war es aufgrund der sozialen Situation der ehemaligen Bewohner der Kleinraumsiedlung im Rahmen der Durchführung der Sanierung erforderlich, auf der Grundlage abgestimmter sozialer Konzepte und sozialer Maßnahmen ihre Integration in das Neubaugebiet zu ermöglichen. Auch dies ist inzwischen geschehen.

Die Grundstücke des allgemeinen Wohngebietes befinden sich im Eigentum des Sanierungsträgers.

Auf die unter Abschnitt II. - Verfahren - und Abschnitt III. - Inhalt des Planes - dargelegten weiteren Abwägungsaspekte wird verwiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XII-101 a entspricht weitgehend dem des am 5. November 1960 (GVBl. S. 1099) nach dem Gesetz über die städtebauliche Planung im Lande Berlin (Planungsgesetz) vom 22. August 1949 in der Fassung vom 22. März 1956 (GVBl. S. 272) festgesetzten Bebauungsplanes XII-4-1, der die bestehenden Gebäude der Kleinraumsiedlung durch eine Baukörperfestsetzung, die zur inneren Erschließung dieser Siedlung bestehenden Straßen, Teilflächen der Osdorfer Straße, des Woltmannweges und der Scheelestraße sowie entlang der nord-östlichen Geltungsbereichsgrenze eine öffentliche Grünfläche festsetzt.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917) - FNP 84 - ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als Wohnbaufläche Typ 2 (GFZ bis zu 1,5) und entlang der nord-östlichen Geltungsbereichsgrenze als Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Parkanlage - in Form einer in symbolischer Breite ausgewiesenen Grünverbindung dargestellt.

Im Stadtentwicklungsplan "Öffentliche Einrichtungen/Versorgung mit wohnungsbezogenen Gemeinbedarfseinrichtungen; Kindertagesstätten, Kinderspielplätzen, Jugendfreizeiteinrichtungen" (STEP 2) werden entlang der nord-östlichen Geltungsbereichsgrenze - innerhalb der im FNP 84 dargestellten Grünfläche - Standorte für Kinderspielplätze dargestellt.

Im Arbeitsbericht der Bereichsentwicklungsplanung Steglitz 2 und 3 wird der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 0,6 bis 1,5 und entlang der nord-östlichen Geltungsbereichsgrenze als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen "Parkanlage" und "öffentliche Kinderspielplätze" dargestellt.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Steglitz von Berlin faßte am 21. November 1977 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 1977 S. 1654 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 24. April bis 24. Mai 1978 statt.

Die Planung der Neugestaltung wurde gemäß § 9 Abs. 1 Städtebauförderungsgesetz mit den Betroffenen am 8. Mai 1978 besprochen.

Auswirkungen auf die Planung ergaben sich nicht.

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

Änderungswünsche, die sich auf eine Modifizierung der Abgrenzungen im allgemeinen Wohngebiet zwischen Bereichen mit unterschiedlichen höchstzulässigen Zahlen von Vollgeschossen und im Bereich der öffentlichen Grünflächen zur Aufteilung von Parkanlage und Spielbeziehungsweise Tummelplätzen bezogen, wurden berücksichtigt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Steglitz hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 19. Dezember 1979 zugestimmt.

Gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Entwurf des Bebauungsplanes nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 22. Februar 1980 auf Seite 318 in der Zeit vom 3. April bis einschließlich 22. Mai 1980 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden von 28 Einsprechenden in schriftlicher Form vorgebracht, die in ihrer Art inhaltlich überwiegend gleich sind und nach dem Abwägungsergebnis wie folgt gegliedert werden:

- a) Bedenken und Anregungen, die nicht gegen den Inhalt des Bebauungsplanes gerichtet sind bzw. nicht den Regelungsbereich eines Bebauungsplanes betreffen;
- b) Bedenken und Anregungen, denen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nicht gefolgt werden konnte, und
- c) Bedenken und Anregungen, denen gefolgt wurde.

Zu a):

1. Die Errichtung der Wohnanlage solle im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues erfolgen.

Genäß der Einzelbegründung zu § 1 der Zweiten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten, die als Anlage zur Senatsvorlage Nr. 1505/1977 dem Abgeordnetenhaus zur Kenntnis gegeben wurde, sollten die Neubauten grundsätzlich im öffentlich-geförderten sozialen Wohnungsbau errichtet werden. Dies wurde vom Sanierungsträger befolgt; alle bisher errichteten Wohngebäude wurden und die des IV. und letzten Bauabschnittes werden im öffentlich-sozialen Wohnungsbau errichtet.

2. Es müßten im Bereich der Wohnungspolitik alle Anstrengungen unternommen werden, die Eingangs-Kaltmiete auf 3,00 DM/m² zu senken.

Durch eine zusätzliche Kapitalisierung von weiteren öffentlichen Mitteln konnte im Rahmen der Sozialplanung erreicht werden, daß die Eingangsmiete der Neubauwohnungen für Sanierungsbetroffene auf etwa diese Höhe reduziert werden konnte. Hiervon unberührt bleiben jedoch die Regelungen des § 85 Städtebauförderungsgesetz bzw. des § 181 Baugesetzbuch zum Ausgleich und zur Vermeidung wirtschaftlicher Nachteile in Form der Gewährung eines Härteaushleiches. Der besonderen sozialen Situation des Bewohner der ehemaligen Kleinraumsiedlung entsprechend wurde im

Rahmen der Sozialplanung ein Härteausgleichmodell erstellt, mit dem ermöglicht wird, daß durch die Sanierungsmaßnahme keine Verdrängung der Sanierungsbetroffenen erfolgt.

3. Es müsse sichergestellt werden, daß keine spätere Umwandlung in Eigentumswohnungen vorgenommen werde.

Die von einem durch Gesetz zur Gemeinnützigkeit verpflichteten Sanierungsträger zu errichtenden öffentlich-geförderten Sozialbauten unterliegen dem Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (WoBindG). Hieraus erklärt sich, daß die geforderte Sicherstellung nicht zu den Obliegenheiten des Bebauungsplanes gehören kann. Sie bleibt im Rahmen der Regelungen des WoBindG dem Sanierungsträger vorbehalten.

4. Es sollte dafür Sorge getragen werden, daß die Anzahl der behindertengerechten Wohnungen auf keinen Fall unterschritten, nach Möglichkeit noch erhöht wird.

Für Wohnungsneubau allgemein, aber auch für den öffentlich-sozialen Wohnungsbau im besonderen bestehen keine öffentlich-rechtlichen Vorgaben für einen bestimmten Anteil behindertengerechter Wohnungen. Grundsätzlich wird allerdings durch den § 31 Abs. 1 Bauordnung Berlin (BauO Bln) geregelt, daß in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen im untersten Vollgeschoß stufenlos erreichbar sein müssen. Abweichungen von dieser Regelung werden voraussichtlich aus topographischen Gründen nur im Bereich des noch zu erstellenden IV. Bauabschnittes auftreten. Darüber hinaus wurden bereits 12 rollstuhlbenutzergerechte Wohnungen (im I. Bauabschnitt 3, im II. Bauabschnitt 2, im III. Bauabschnitt 7) erstellt. Insgesamt drei dieser Wohnungen sind in die eingangs erwähnten Seniorenwohnhäuser integriert. Im IV. Bauabschnitt sind drei weitere rollstuhlbenutzergerechte Wohnungen vorgesehen.

5. Die Infrastruktureinrichtungen sollten behindertengerecht ausgeführt werden.

Durch den § 73 BauO Bln 1979 für die ersten Bauabschnitte bzw. durch § 51 der BauO Bln 1985 wird bereits geregelt, daß entsprechende Gebäude behindertengerecht zu erstellen sind. Darüber hinaus fanden bei der Herstellung der Außenanlagen und der inneren Wegeverbindungen diese Balange weitestgehend Berücksichtigung.

6. Der Baubeginn einschließlich der Wohnfolgeeinrichtungen sollte sobald wie möglich erfolgen; auf die Einhaltung der vorgesehenen Baubeginn- und Fertigstellungstermine sollte geachtet werden.

Wie unter I. - Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit - bereits dargestellt, sind bis auf den letzten Bauabschnitt alle im Rahmen der Sanierung vorgesehenen Gebäude bereits erstellt und zweckentsprechend genutzt.

7. Innerhalb der Siedlung seien Wohnungen für alternative Wohnformen vorzusehen.

Der Begriff "alternative Wohnform" ist von dem Einsprechenden nicht näher erläutert worden.

Wohnformen im Sinne einer "Kommune" oder "Wohngemeinschaft" sind innerhalb des sozialen Wohnungsbaues aufgrund des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (§ 12 WoBindG) problematisch. Sollten vom Einsprechenden variable Wohnungsgrößen und -grundrisse gemeint sein, so ist zu bemerken, daß in Einzelfällen der Aspekt einer möglichen Zusammenlegung kleinerer Wohnungen zu einer größeren Einheit bzw. der Teilung größerer Wohnungseinheiten in kleinere Einheiten baukonstruktiv Berücksichtigung fand. Ferner wurden bzw. werden einschließlich des IV. Bauabschnittes insgesamt 37 fünf- und mehrzimmrige Wohnungen errichtet, dies entspricht in etwa 5 % der gesamten Wohneinheiten. Damit bleiben auch unterschiedliche Wohnbedürfnisse angemessen berücksichtigt.

8. Die Freiflächen sollten in Ausformung und Gestaltung eine weitgehende Benutzung durch die künftigen Bewohner ermöglichen (Wiese statt Rasen).

In Übereinstimmung mit dem Sanierungsbeirat wurden die Freiflächen innerhalb der Wohnanlage vom Sanierungsträger unter Beteiligung der Bewohner des Gebietes gestaltet und entsprechend angelegt. Hierbei, wie auch bei der Stellung der Baukörper, wurde die vorhandene Vegetation berücksichtigt und in das Gestaltungskonzept einbezogen.

Spiel- und Bolzplätze sind innerhalb der Siedlung errichtet worden. Das Gestaltungskonzept berücksichtigt ferner, daß den Erdgeschoßwohnungen direkt angrenzend soweit wie möglich Mietergärten zugeordnet werden. Die öffentlichen Grünanlagen werden vom Gartenbauamt Steglitz so hergerichtet, daß sie von der Bevölkerung als Liegewiesen und auch für Freizeitaktivitäten genutzt werden können.

Der Bebauungsplan grenzt innerhalb der Grünfläche lediglich die unterschiedlichen Zweckbestimmungen, wie Parkanlage, Tunnel- und Kinderspielplatz gegeneinander ab; die letztendliche Ausgestaltung der Grünflächen obliegt dem Gartenbauamt des Bezirkes Steglitz.

9. Die Gestaltung der Außenanlagen sollte behindertengerecht erfolgen.

Wie schon zu 4. ausgeführt, wurden bzw. werden insgesamt 15 rollstuhlgerechte Wohnungen errichtet. Schon allein diese Tatsache macht es erforderlich, daß die Gestaltung der Freifläche, in diesem Fall die Herrichtung der Erschließungswege, diesem Umstand ausreichend Rechnung trägt. Vergleiche hierzu auch die Ausführungen zu 5.

10. Die Detailgestaltung der geplanten sogenannten "Promenade" sollte in Zusammenarbeit mit den künftigen Bewohnern erfolgen.

Die Umgestaltung der Scheelestraße ist bereits abgeschlossen. Die Detailplanung, wie z. B. die Begrünung von Teilflächen der ehemaligen Straße sowie die Anlegung eines Platzes für einen Wochenmarkt wurde mit den Bewohnern und dem Sanierungsbeirat abgestimmt.

11. Das gesamte Wohngebiet sollte in vollem Umfang durch Fernwärme versorgt werde.

Das Sanierungsgebiet wird durch Fernwärme in vollem Umfange versorgt.

Zu b):

1. Der Bebauungsplan sollte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB festsetzen, daß im allgemeinen Wohngebiet nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden, errichtet werden dürfen.

Die genannte Vorschrift umfaßt lediglich Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbau gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen.

Damit wird klargestellt, daß diese Flächen nicht ausschließlich für solche Vorhaben vorzubehalten sind, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden. Diese Festsetzungsmöglichkeit soll es vielmehr ermöglichen, daß Flächen festgesetzt werden können, auf denen Vorhaben von ihrer Ausstattung her so zu errichten sind, daß ihre Förderung mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues möglich wäre.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB schaffen somit für die Bewilligungsstelle des öffentlich-geförderten Wohnungsbaues keine Verpflichtung zur Bereitstellung von Wohnungsbauförderungsmiteln.

Gebunden ist der Bauherr lediglich insofern, als die zu errichtenden Gebäude entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften des sozialen Wohnungsbaues nach Wohnungsart, Größe und städtebaulichen Anforderungen die Voraussetzungen für eine öffentliche Förderung der Wohnungen durch die Bewilligungsstellen erfüllen müssen.

Der Bedarf für eine entsprechende Regelung besteht hier nicht, da entsprechend der Zweiten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten die Errichtung von Neubauten im Sanierungsgebiet grundsätzlich im öffentlich-geförderten sozialen Wohnungsbau zu erfolgen hat.

2. Die geplanten Seniorenwohnungen sollten dezentralisiert und auf die Wohnbauten verteilt oder in kleinen Gruppen in das Wohngebiet eingestreut werden, wobei das geplante Seniorenwohnheim entfallen könnte.

Innerhalb des Sanierungsgebietes sind - wie bereits erwähnt - zwei Seniorenwohnhäuser (I. und II. Bauabschnitt) mit insgesamt 150 Wohneinheiten erstellt worden. Diese Anlagen bilden mit Ihrer Bewohnerzahl eine vertretbare Größenordnung zu der Gesamteinwohnerzahl des Sanierungsgebietes von ca. 2300 Personen und führen daher nicht zu einer städtebaulich bedenklichen Massierung.

Da die in Rede stehenden Gebäude in die Gesamtanlage eines Bauträgers integriert werden, besteht keine Notwendigkeit, Flächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festzusetzen.

Es liegt vielmehr ein berechtigtes Interesse vor, die Nutzungsmöglichkeiten für diese Wohnhäuser nicht auf alle Zeit auf die in Rede stehende Personengruppe zu beschränken.

Von der Errichtung eines Seniorenheimes wurde Abstand genommen, da die Bedarfszahlen sich verändert hatten.

Die Festsetzung einzelner Seniorenwohnungen im allgemeinen Wohngebiet wäre unpraktikabel und zumindest auch bei flächenmäßiger Ausweisung nicht zu vertreten.

3. Die geplanten Gemeinschaftseinrichtungen sollten dezentralisiert werden.

Die im Sanierungsgebiet geplanten Gemeinschaftseinrichtungen, wie Jugendfreizeitheim mit Abenteuerspielplatz und die Kindertagesstätte sind südlich der Scheelestraße im I. Bauabschnitt erstellt worden. Sie sind im am 26. Oktober 1989 festgesetzten Bebauungsplan XII-101 b entsprechend festgesetzt. Im Bebauungsplan XII-101 c (festgesetzt am 10. Januar 1984) wurden Flächen für eine weitere Kita und eine Sporthalle mit Außensportanlagen festgesetzt. Alle diese Bauten sind bereits errichtet. Das Planungskonzept für das Sanierungsgebiet geht davon aus, daß die Scheelestraße - als Promenade ausgebildet - die zentralen Funktionen dieses Bereiches übernimmt. So befinden sich neben den oben angeführten Gemeinschaftseinrichtungen auch das Ladenzentrum in diesem Bereich. Ferner waren bei der Verteilung der Kindertagesstättenstandorte die fehlenden Infrastruktureinrichtungen im Bereich Lichterfelde-Süd, insbesondere der angrenzenden "Thermometer-Siedlung", hier zu berücksichtigen. Dem Vorschlag, die Standorte stärker zu dezentralisieren, konnte daher nicht gefolgt werden. Die öffentlichen Tummel- und Spielplätze wurden dagegen auf die vom Lichterfelder Ring bis zum Woltmannweg verlaufende Parkanlage, die Bestandteil einer überörtlichen Grünverbindung ist, verteilt und so auch planungsrechtlich gesichert.

4. Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse sollte auf III bzw. IV Geschosse begrenzt werden, wobei am Woltmannweg nur zweigeschossige Wohngebäude errichtet werden sollten; insgesamt sei das Bauvolumen zu verringern.

Im Hinblick auf die zunehmende Verknappung von Bauland und den bestehenden Bedarf an Wohnraum war es aus stadtwirtschaftlichen Gründen geboten, das gut erschlossene und verkehrsgünstig gelegene Sanierungsgebiet mit einer den heutigen Ansprüchen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechenden und die Baugrundstücke sinnvoll ausnutzenden Wohnanlage zu bebauen. Das Sanierungsgebiet liegt im Übergangsbereich zwischen der "Thermometer-Siedlung" mit bis zu 22geschossigen Wohngebäuden und nördlich und östlich angrenzenden Einfamilienhausgebieten. Dieser Situation wird durch die Festsetzung einer unterschiedlichen Anzahl von zulässigen Vollgeschossen (I - V) Rechnung getragen. Dadurch wird eine Höhenentwicklung gewährleistet, die einerseits nicht

zu Beeinträchtigungen der Einfamilienhausgebiete führt, andererseits einen städtebaulich vertretbaren Übergang zur Hochhaus-siedlung schafft, aber dennoch die Siedlung - wie städtebaulich gewünscht - deutlich von ihrer Umgebung absetzt. Das auf dieses Konzept abgestimmte Maß der baulichen Nutzung von GFZ 0,7 bzw. 0,75 ist daher nicht nur vertretbar, sondern aus den anfangs angeführten Gründen angemessen.

Dem Vorschlag, entlang des Woltmannweges nur zweigeschossige Gebäude zuzulassen, konnte nicht gefolgt werden. Durch die Baugrenzenführung am Woltmannweg bleiben auch bei einer vier- bis dreigeschossigen Bebauung ausreichend Abstände zur Einzelhausbebauung auf der Nordseite dieser Straße. Eine Randbebauung in geschlossener Bauweise schließt der Bebauungsplan aus. Unzumutbare Besonnungsbeeinträchtigungen treten für die Anwohner auf der Nordwestseite des Woltmannweges mithin nicht ein.

5. Die Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sei zu verringern zugunsten einer Vergrößerung der Grünfläche am Woltmannweg.

Gemäß § 48 BauO Bln 85 ist der Bauherr verpflichtet, Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen. Im vorliegenden Fall hat sich der Bauträger für eine Unterbringung der Stellplätze auf dem Baugrundstück entschieden. Dem stehen Gründe des Verkehrs nicht entgegen.

Da mit dem Bebauungsplan nicht beabsichtigt ist, Baukörper bzw. Flächen für Stellplätze (mit Ausnahme von Stellplatzflächen im Vorgartenbereich Woltmannweg Ecke Blochmannstraße und im Vorgartenbereich entlang der Blochmannstraße) festzusetzen, richtet sich die Verteilung der Stellplätze nach dem städtebaulichen Konzept. Dies ist unbedenklich, weil nach § 48 Abs. 4 BauO Bln 85

Stellplätze so angeordnet werden müssen, daß ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung durch Lärm oder Gerüche nicht über das zumutbare Maß hinaus stört. Sie müssen von den öffentlichen Straßen aus auf möglichst kurzem Wege zu erreichen sein. Darüber hinaus ist der Bauherr gem. § 8 BauO Bln 85 verpflichtet, die nicht überbauten Grundstücksflächen weitgehend gärtnerisch unversiegelt anzulegen und zu unterhalten. Etwa vergleichbare Regelungen enthielt die BauO Bln 79 in ihren §§ 67 und 10.

Aus diesen Vorschriften folgt zwangsläufig, daß dem Anliegen des Petenten im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren Rechnung zu tragen war und ist. Weder für eine Verringerung der Stellplatzforderungen noch für eine gesonderte Festsetzung aller Stellplatzflächen im Bebauungsplan besteht daher, aber auch aufgrund der niedrigen Geschößflächenzahlen - da diese verbunden mit der Festsetzung der Vollgeschosse einen großen Gestaltungsspielraum geben - ein Anlaß,

6. Das Wohngebiet sei weitgehend vom Kraftfahrzeugverkehr freizuhalten, weshalb möglichst viele Stellplätze in unterirdischen Anlagen untergebracht werden sollten.

Das städtebauliche Konzept für das Sanierungsgebiet sieht weitgehend eine "autofreie" Wohnanlage vor. Wegen der unverhältnismäßig hohen Kosten für Tiefgaragen wird allerdings anstelle von ehemals geplanten zwei Dritteln nur noch ein Drittel der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht. Die oberirdischen Stellplätze sind zum größten Teil in der Nähe der Straßenverkehrsflächen angeordnet. Der Blockinnenbereich wird somit weitgehend von Stellplätzen freigehalten und steht für zusammenhängende Freiflächen zur Verfügung. Speziellerer Festsetzungen bedarf es aufgrund des abgestimmten Sanierungskonzeptes nicht.

7. Im überörtlichen Grünzug entlang der Wohnbebauung sei ein Fahrradweg anzulegen.

Das Sanierungskonzept sieht bereits vor, daß auf den Haupterschließungswegen der Wohnanlage, die teils auf den Baugrundstücken und teils in der Parkanlage verlaufen, das Radfahren zugelassen werden soll. Diese Zielsetzung bedarf nicht der planungsrechtlichen Sicherung. Darüber hinaus hätte eine solche Festsetzung zu einer unnötigen Einengung der Gestaltungsmöglichkeiten für die Grünanlage geführt. Die Festsetzung eines Radweges ist deshalb weder nötig noch sinnvoll.

Zu c):

1. Es wird angeregt, daß eine Geschößflächenzahl von 0,7 nicht überschritten werden sollte.

Sahen erste Konzepte für die Neugestaltung des Sanierungsgebietes Steglitz-Woltmannweg noch eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,8 vor, so wurde diese im Rahmen des Aufstellungsverfahrens aufgrund von Bedenken und Anregungen der Bürger bereits auf 0,7 beziehungsweise 0,75 reduziert. Die geplante GFZ wurde bei der Beurteilung der Bauanträge, die im Rahmen des § 33 BBauGB bzw. BauGB (Planreife) genehmigt worden sind, grundsätzlich berücksichtigt. Im übrigen wird auf die Ausführungen unter A. II - Verfahren - Buchstabe b Nr. 4 und III. - Inhalt - Nr. 1 verwiesen.

2. Das geplante Ladenzentrum sollte von der Blochmannstraße an die Osdorfer Straße Ecke Scheelestraße verlegt werden, um den Zulieferverkehr aus der Wohnanlage herauszuhalten.

In einem allgemeinen Wohngebiet sind Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, allgemein zulässig, wenn von ihnen keine Belästigungen und Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Dieses ist nicht zu befürchten, zumal die Läden in jedem Fall in fußläufiger Entfernung für die Bewohner des neuen Siedlungsgebietes liegen und in der näheren Umgebung ("Thermometer-Siedlung"/Osdorfer Straße Ecke Ostpreußendamm) weitere Selbstbedienungsläden und andere Geschäfte bestehen, somit also die Einkäufe der Bewohner der näheren und

weiteren Umgebung sich nicht auf die Läden im Planbereich beschränken müssen. Die Festsetzung des Ladenzentrums aus Gründen einer Problembewältigung war mithin nicht erforderlich. Gleichwohl ist durch die Festsetzung eines nur eingeschossig bebaubaren Bereiches an der Osdorfer Straße Ecke Scheelestraße die Lage des Ladenzentrums in Übereinstimmung mit den Bauplänen (städtebauliches Konzept) im Bebauungsplan hinreichend berücksichtigt.

Da es sich hier um einzelne Läden handelt, die weder für sich allein noch im Zusammenhang mit anderen die Kriterien des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung von 1977 erfüllen, bedurfte es zur planungsrechtlichen Sicherung des Standortes auch nicht der Ausweisung eines Sondergebietes gemäß der oben angeführten Vorschrift.

Wie zu b) 3. schon ausgeführt, sah das mit den Betroffenen erörterte Planungskonzept vor, die Scheelestraße als Promenade auszubilden, die die zentrale Funktion dieses Bereiches übernimmt. Entsprechend diesen Vorgaben wurden ein Supermarkt und eine Ladenzeile in diesem Bereich im Rahmen des II. Bauabschnittes bereits errichtet.

3. Bei der Errichtung der Wohnanlage sollte darauf geachtet werden, daß diese in möglichst großer Entfernung von der stark befahrenen Osdorfer Straße gebaut wird. Um möglichst wenige Mieter einer Lärmbelästigung auszusetzen, sollte die Bebauung entlang der Osdorfer Straße niedriger gehalten werden. Zwischen der Osdorfer Straße und den Wohnbereichen sollte darüber hinaus ein begehbare und zu bepflanzender Lärmschutzwall errichtet werden.

Um den Wunsch der Bürger nach Einschränkungen der Lärmeinwirkungen von der Osdorfer Straße her entgegenzukommen, wurde bei der Modifizierung des städtebaulichen Konzeptes der Abstand des überwiegenden Teiles der höheren Bebauung zur Osdorfer Straße vergrößert. Für die nordöstlich des eingeschossigen Bereiches gelegene Wohnbebauung ergibt sich ein gewisser Schallschutz durch den Baukörper des vorgelagerten eingeschossigen Ladenzentrums. Zur planungsrechtlichen Problembewältigung wurde

darüber hinaus die Planergänzungsbestimmung Nr. 6 aufgenommen, die regelt, daß in einer Tiefe bis zu 75 m von der Osdorfer Straße Fenster von Aufenthaltsräumen für Wohnzwecke einen Schalldämmwert von mindestens 30 dB (A) aufzuweisen haben oder andere geeignete Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen sind. Dies gilt nicht für die von der Osdorfer Straße abgewandten Fassaden.

Zusätzlich sind entlang der Osdorfer Straße - soweit möglich - begrünte Lärmschutzwälle errichtet worden. Ihrer Festsetzung bedurfte es im Hinblick auf die zuvor erwähnte Planergänzungsbestimmung nicht.

Die Anregungen fanden im Deckblatt zum Bebauungsplan vom 5. Mai 1982 mit der neu aufgenommenen Planergänzungsbestimmung Nr. 6, die die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen zum Inhalt hat, und mit der Änderung der Linien zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - hier der zulässigen Vollgeschoßzahlen - ihren Niederschlag.

Bei der Modifizierung der Abgrenzung der Bereiche mit einer unterschiedlichen Anzahl zulässiger Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet ging es im wesentlichen um eine Reduzierung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse im südlichen Teilbereich entlang der Osdorfer Straße von IV auf I Vollgeschoß (Bereich des Ladenzentrums), aber auch um geringfügige Veränderungen der Bereiche mit drei, vier- und fünf zulässigen Vollgeschossen. Auf die Festsetzung von sechs zulässigen Vollgeschossen wurde ganz verzichtet.

Weitere planerische Überlegungen führten zu Ergänzungen des Deckblattes vom 22. September 1983, 14. November 1983 und 6. März 1984. Bei diesen Ergänzungen des Deckblattes handelt es sich um eine Konkretisierung und bessere Verteilung der Spiel- und Tummelplatzflächen (Änderung vom 22. September 1983) im Bereich der öffentlichen Grünfläche zum Schutz der bestehenden Vegetation und zur Sicherung ausreichend großer Abstände zum nordöstlich angrenzenden Einfamilienhausgebiet.

Die Neuverteilung der einzelnen Spielplätze auf nunmehr vier anstatt zwei Flächen erfolgte unter der Vorgabe, kleinere aber vermehrte Spielangebote in die vorhandene Grünfläche einzupassen und die Abstände zu den Wohngebäuden nordöstlich des Grünzuges zu vergrößern, um so sie eventuell auftretenden Nachteile für diesen Personenkreis zu minimieren.

Darüber hinaus war es aus planungsrechtlichen Gründen erforderlich, eine Spielfläche als Tummelplatz auszuweisen, um dem Sanierungskonzept, das in diesem Bereich einen Bolzplatz vorsieht, Rechnung zu tragen.

Zusätzlich wurde die Trassenführung der Blochmannstraße (Änderung vom 14. November 1983) insoweit geändert, als sie nunmehr wieder entgegen der ursprünglichen Planung die bestehende Trassenführung aufnimmt.

Ferner erfolgte im Bereich der Scheelestraße eine geringfügige Veränderung der Geltungsbereichsgrenze und damit verbunden der Baugrenze. Dies steht in Verbindung mit der Verlagerung der Wendekehre der Scheelestraße entsprechend dem geänderten städtebaulichen Konzept. In diesem Bereich ging es darum, eine Platzsituation zu schaffen und gleichzeitig die Anlegung einer Wendekehre zu ermöglichen, um den angrenzenden Bereich der Scheelestraße im Rahmen einer Verkehrsberuhigung umgestalten zu können.

Gemäß § 2 a Abs. 7 BBauG konnte für das Deckblatt einschließlich seiner Ergänzungen eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden.

Bedenken und Anregungen wurden vorgebracht zu der geplanten Breite der Blochmannstraße von 10,0 m (die bestehende Straße weist eine Breite von 7,5 m auf) und der geplanten Lage des mittleren zwischen Blochmannstraße und Scheelestraße gelegenen Spielplatzes im Bereich einer bestehenden Vegetationsfläche mit Wiesen und Büschen. Darüber hinaus wurde angeregt, die Flächen für Spielplätze insgesamt zu reduzieren.

Den Anregungen und Bedenken wurde nicht gefolgt, da eine Straßenbreite von 10 m für eine Straße mit Erschließungsfunktion (Wohnsammelstraße) erforderlich ist und durch den Bebauungsplan die Möglichkeit nicht eingeschränkt wird, erforderlichenfalls innerhalb dieser Straßenverkehrsfläche Verkehrsberuhigungsmaßnahmen mit straßenrechtlichen Mitteln durchzusetzen.

Die Bedenken gegen die Lage eines der Spielplätze erscheinen unbegründet. Ein Verzicht auf diesen Spielplatz kann wegen des bestehenden Bedarfs nicht in Erwägung gezogen werden.

Vom Bezirksamt wurde im übrigen zugesagt, daß das künftige Spielangebot des mittleren Spielplatzes den vorhandenen Vegetationsbestand berücksichtigen wird.

Eine weitere Änderung ergab sich aus dem Erfordernis, die Straßenverkehrsfläche des Woltmannweges von 9,5 m auf 10,0 m zu verbreitern, um die erforderliche Breite dieser Wohnsammelstraße planungsrechtlich zu gewährleisten. Um die bestehende Struktur der nördlich des Woltmannweges angrenzenden Baugrundstücke mit ihren einheitlichen Vorgärten zu erhalten, wurden die südöstlichen Straßenbegrenzungslinien des Woltmannweges entsprechend in das Sanierungsgebiet hinein verlagert. Um auch weiterhin einen Vorgartenbereich von 5 m zu gewährleisten, wurden die Baugrenzen entsprechend mitverlagert.

Allein diese Änderungen fanden im Deckblatt zum 20. November 1986 ihren Niederschlag.

Gemäß § 2 a Abs. 7 des Bundesbaugesetzes konnte für das Deckblatt eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden.

Von Anwohnern des Woltmannweges wurden die Bedenken geäußert, daß sich durch diese Verbreiterung um 0,5 m das Verkehrsaufkommen erheblich erhöhen könnte.

Den Bedenken konnte nicht gefolgt werden, da sich durch diese geringe Verbreiterung die Funktion des Woltmannweges als Wohnsammelstraße nicht ändert. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist im übrigen nicht Gegenstand der Festsetzung.

Eine weitere Änderung ergab sich aus der Fortschreibung des städtebaulichen Konzeptes für den IV. Bauabschnitt. Unter Berücksichtigung der Knappheit an Wohnraum wurde die GFZ für den nördlich des Blochmannweges gelegenen Bereich von 0,7 auf 0,75 erhöht. Das städtebauliche Konzept für das gesamte Sanierungsgebiet, das eine durchschnittliche GFZ von 0,7 vorsieht, wird hierdurch nicht berührt, da in den ersten drei Bauabschnitten die zulässige GFZ unterschritten wurde und nunmehr durch diese Änderung das für den Gesamtbereich vorgesehene Nutzungsmaß als Mittelwert erreicht werden kann.

Gleichzeitig wurde die für den gesamten Bebauungsplanbereich vorgesehene zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,3 reduziert, um - wie bei den bisherigen Bauabschnitten bereits berücksichtigt - durch Einschränkung der überbaubaren Fläche der bestehenden Vegetation weitestgehend Rechnung zu tragen. Um die unter diesen Vorgaben geplanten Baukörper des IV. Bauabschnittes zu ermöglichen, war eine geringfügige Modifizierung der ursprünglichen Abgrenzung zwischen dem vier- und dreigeschossigen Bereich nordöstlich der Blochmannstraße erforderlich. Die im Deckblatt vom 31. Mai 1990 noch vorgesehene Anhebung der GFZ auf 0,75 für den Gesamtbereich und der Zahl der Vollgeschosse nordöstlich der Blochmannstraße auf generell vier Vollgeschosse als Höchstgrenze wurde im Deckblatt vom 13. Juli 1990 nicht weiterverfolgt.

Um die Innenbereiche vom Pkw-Verkehr entsprechend den Vorgaben aus dem städtebaulichen Konzept freizuhalten, war es erforderlich, aus planungsrechtlichen Gründen entlang des Woltmannweges und der Blochmannstraße Flächen für Stellplätze im Vorgartenbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze auszuweisen. Durch die Konzentrierung der Baumasse im IV. Bauabschnitt wurde es erforderlich, die Zufahrt zu den geplanten unterirdischen Stellplätzen über die geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Parkanlage - zu ermöglichen.

Diese Änderungen fanden in den Deckblättern vom 31. Mai 1990 und 13. Juli 1990 ihren Niederschlag, wobei das zuerst genannte Deckblatt durch das zuletzt genannte weitgehend ersetzt ist.

Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs konnte für das Deckblatt eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden.

Von dem Sanierungsträger (GSW) wurden Bedenken zu der Planergänzungsbestimmung Nr. 7, die die Zufahrt über die Parkanlage zur Tiefgarage regelt, geäußert. Es wurde befürchtet, daß mit der Formulierung "... Benutzer und Bewohner der Grundstücke ..." eine Vermietung von Stellplätzen an Dritte nicht möglich wäre. Diese Bedenken sind unbegründet. Planungsrechtlich ist mit dieser Festsetzung der Benutzer- und Besucherkreis begünstigt, der die Stellplatz- bzw. Tiefgaragenanlage auf dem Grundstück Blochmannstraße 57 - 57 e/Woltmannweg 31/41 nutzt.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan trifft in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im einzelnen unter anderem folgende Festsetzungen:

1. Das Gelände zwischen Woltmannweg, künftiger Grünfläche und Blochmannstraße sowie das Gelände zwischen Woltmannweg, Blochmannstraße, künftiger Grünfläche, Scheelestraße und Osdorfer Straße wird bei flächenmäßiger Ausweisung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes werden Flächen für I, III, IV und V höchstzulässige Vollgeschosse untereinander durch Knotenlinien abgegrenzt. Als weitere Maße der baulichen Nutzung werden durch die Planergänzungsbestimmung Nr. 2 die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, für den Bereich südlich der Blochmannstraße eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,7 und für den Bereich nördlich der Blochmannstraße eine GFZ von 0,75 festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise.

In Teilbereichen innerhalb der Vorgärten zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen entlang des Woltmannweges und der Blochmannstraße sind Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen werden die durch das städtebauliche Konzept vorgegebenen Höhenentwicklungen zur stadtgestalterischen Einbindung dieses Gebietes, das sich zwischen einem Einfamilienhausgebiet und der westlich angrenzenden "Thermometer-Siedlung" befindet, sowie die Art der baulichen Nutzung und die Nutzungsmaße planungsrechtlich festgeschrieben.

Wie in den Ausführungen zu A. - II. Verfahren - bereits behandelt, soll mit der Festsetzung der nur auf einen Teilbereich bezogenen GFZ von 0,75 bewirkt werden, daß das für das Sanierungsgebiet Steglitz-Woltmannweg vorgesehene mittlere Nutzungsmaß von GFZ 0,7 noch erreichbar ist, wenngleich die zulässige GFZ 0,7 in den ersten drei Bauabschnitten nicht voll ausgeschöpft wurde.

Die GRZ 0,3, die die in § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete genannte Obergrenze von 0,4 unterschreitet, macht es möglich, die bestehenden Vegetationsbereiche weitestgehend zu erhalten.

Um dem städtebaulichen Ziel die Innenbereiche der Siedlung vom Pkw-Verkehr freizuhalten, gerecht zu werden, wurden - wie unter II. Verfahren bereits ausgeführt - Flächen für Stellplätze soweit wie möglich an die Straßenverkehrsflächen herangerückt. Dies hat zur Folge, daß sie auch in Teilbereichen der Vorgärten zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien entlang des Woltmannweges und der Blochmannstraße angeordnet werden können. Hier sind sie bauordnungsrechtlich allenfalls auf dem Ausnahmewege (§ 8 Abs. 1 Satz 2 BauO Bln 85) zulässig. Um die Realisierung des Sanierungskonzeptes diesbezüglich nicht im Baugenehmigungsverfahren in Frage stellen zu lassen, hat der Plangeber die unter Umständen strittigen Stellplatzflächen in den Vorgärten planungsrechtlich festgesetzt.

2. Ein Geländestreifen zwischen Wolmannweg und Scheelestraße wird als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen "Parkanlage", "Spielplatz" und "Tummelplatz" festgesetzt.

Diese Grünfläche ist - wie auch die südlich im Bebauungsplan XII-101 b festgesetzte Grünfläche - Bestandteil der im Flächennutzungsplan dargestellten überörtlichen Grünverbindung von der Stadtgrenze in Lichterfelde Süd bis zum Anschluß an die überörtliche Grünverbindung von Zehlendorf entlang des Teltow-Kanales bis zum Zentrum Steglitz. Sie soll als Teil eines weitläufigen Grünflächensystems zugleich einen gewissen Abstand schaffen zwischen der Einfamilienhausbebauung im nordöstlich anschließenden allgemeinen Wohngebiet und den baulich intensiver genutzten Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sowie für die Anwohner der Umgebung das Angebot an öffentlich zugänglichen Grünflächen verbessern.

Mit den durch Knotenlinien abgegrenzten Spielbereichen unterschiedlicher Zweckbestimmung wird das in der Versorgungseinheit 6.8 bestehende Defizit an Spielplätzen von 62 % (das entspricht etwa $3\,750\text{ m}^2$ Netto-Spielplatzfläche!) um ca. $3\,920\text{ m}^2$ Brutto-Spielfläche reduziert. Die Verteilung der einzelnen Spielbereiche erfolgte unter weitestgehender Berücksichtigung der bestehenden Vegetation und unter der Vorgabe, durch die Aufteilung in mehrere Flächen einer aus Lärmschutzgründen unerwünschten Konzentration entgegenzuwirken und dadurch evtl. auftretende Nachteile zu minimieren. So wurde der Tummelplatz, auf dem entsprechend dem Sanierungskonzept ein Bolzplatz vorgesehen ist, mit der Neubebauung abgestimmt und durch eine etwa 18 m breite Parkanlage vom benachbarten Einfamilienhausgebiet getrennt.

Standorte für öffentliche Spielplätze werden im FNP 84 nicht dargestellt, dies erfolgt in dem vom Senat von Berlin am 10. Januar 1989 beschlossenen Stadtentwicklungsplan "Öffentliche Einrichtungen/Versorgung mit wohnungsbezogenen Gemeinbedarfseinrichtungen; Kindertagesstätten, Kinderspielplätzen, Jugendfreizeitheimen (STEP 2)", der bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist.

3. Ein Teilabschnitt der Blochmannstraße, eine Teilfläche des Woltmannweges sowie Teilflächen der Osdorfer Straße werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Teilflächen der Osdorfer Straße wurden in den Planbereich einbezogen, um in den Einmündungsbereichen des ehemaligen Helmert- und Sandfichtenweges die Straßenbegrenzungslinie der Osdorfer Straße zu schließen.

In den Planergänzungsbestimmungen werden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

a) Planergänzungsbestimmung Nr. 3

"Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes."

Gartenbaubetriebe und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen stehen nicht mit dem Charakter des allgemeinen Wohngebietes der Umgebung in Einklang. Ihr Ausschluß ist daher gerechtfertigt.

b) Planergänzungsbestimmung Nr. 5:

"Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A B und C D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie."

Mit dieser Festsetzung erfolgt der planungsrechtlich erforderliche Anschluß der Straßenbegrenzungslinien an die außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen ff. Straßenfluchtlinien der Blochmannstraße.

c) Planergänzungsbestimmung Nr. 6:

"Zum Schutze von Aufenthaltsräumen für Wohnzwecke vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes infolge Verkehrslärms von der Osdorfer Straße sind Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979, im Bereich der Fläche EFGHJKLME durch

Einbau von Schallschutzfenstern mit einem Schalldämmwert von mindestens 30 dB (A) oder durch andere Maßnahmen gleicher Wirkung zu treffen. Dies gilt nicht für die von der Osdorfer Straße abgewandten Fassaden."

Wie unter II. - Verfahren - bereits ausgeführt, dient die planungsrechtliche Festsetzung dem Schutz der Bewohner dieses Gebietes vor Lärmbelästigungen infolge des Verkehrslärms von der Osdorfer Straße.

d) Planergänzungsbestimmung Nr. 7:

"Die Fläche N ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstückes Blochmannstraße 57 - 57 e/Woltmannweg 31/41 zu belasten."

Wie unter II. - Verfahren - bereits ausgeführt, ist es erforderlich, für den Bereich des IV. Bauabschnittes die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage für deren Nutzer über die angrenzende Grünfläche (Parkanlage) zu ermöglichen. Der zusätzlichen Festsetzung eines Gehrechtes bedurfte es nicht, da Parkanlagen jedermann zugänglich sind.

Der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen werden unter Aufhebung der bisherigen Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen festgesetzt.

Die im Zuge der Konkretisierung der weiteren Planung vorgenommene Festsetzung des Nutzungsmaßes von GFZ 0,7 bzw. 0,75, das erheblich unter dem nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zulässigen Höchstwert liegt (Wohnbaufläche Typ 2, blockbezogene GFZ von 0,6 bis 1,5), wird dem Ergebnis der unter II. Verfahren beschriebenen Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gerecht. Wegen des städtebaulich erforderlichen Übergangs von der hochverdichteten "Thermometer-Siedlung" zu dem östlich angrenzenden Einfamilienhausgebiet kommt hier eine volle Ausschöpfung des im FNP dargestellten Nutzungsmaßes nicht in Betracht. Es war viel-

mehr angezeigt, wegen des im Sanierungsgebiet Steglitz-Woltmannweg verfolgten stadtgestalterischen Zieles nur einen unteren Wert der Nutzungsmaßvorgabe des FNP's auszuschöpfen.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. September 1990 in Verbindung mit Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages (BGBl. II S. 885/1122), in Verbindung mit dem Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617/GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265/GVBl. S. 446), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763/GVBl. S. 2083);

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

Gesetz über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz - StBauFG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2318, 3617/GVBl. S. 2108, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. November 1984 (BGBl. I S. 1321/GVBl. S. 1642);

Gesetz zur Ausführung des Städtebauförderungsgesetzes vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884), geändert durch Gesetz vom 24. März 1983 (GVBl. S. 582);

Zweite Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 26. April 1977 (GVBl. S. 850).

C.. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Im Entwurf der Investitionsplanung 1991 - 1995 sind unter Kapitel 42 04 Titel 701 07 für den Neubau von Grünanlagen im Sanierungsgebiet Woltmannweg 3.000.000 DM unter Kapitel 42 02 Titel 736 07 für den Neu- und Umbau von Straßen im Sanierungsgebiet Woltmannweg 2.993.000 DM veranschlagt. Die Kapitalkosten, die Überschüsse aus der Grundstücksbewirtschaftung und die Sanierungsregiekosten sind zur Zeit noch nicht zu übersehen und daher unberücksichtigt geblieben. Die anfallenden Kosten werden dem Sanierungsträger aus dem Haushalt Kapitel 12 01 "städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen mit Bundesbeteiligung" erstattet.

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 09. 10. 1991

Der Senat von Berlin

D i e p g e n

.....
Reg.Bürgermeister

N a g e l

.....
Senator für Bau- und Wohnungswesen