

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen

BERLIN

Bezirksamt Steglitz
von Berlin
27. NOV. 1989
Anlage:n
Abt. Bau- und Wohnungswesen

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen
Württembergische Straße 6, D-1000 Berlin 31 (Wilmersdorf)

Bezirksamt Steglitz von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
- Stadtplanungsamt -

Bezirksamt Steglitz von Berlin
27. NOV. 1989
Verteilungsstelle

Doz
Stoph
14.12.89

Ed. 13.12.89

Fernruf (030) 867-1
(intern 95)
Durchwahl
867

Bearbeiterzeichen (bitte immer angeben)	Bearbeiter(in)	Zimmer	Durchwahl	Datum
III B 71-6142/XII-101 b	Fr. Savic	1602 a	69 83	16.11.1989

Betr.: Bebauungsplan XII-101 b
im Bezirk Steglitz

Vorg.: Unser Schreiben III B 71-6142/XII-101 b vom 26. Oktober 1989

Anlg.: 1 Abgeordnetenhaus-Vorlage

Als Anlage übersenden wir die Vorlage - zur Kenntnisnahme - an das Abgeordnetenhaus von Berlin über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-101 b vom 26. Oktober 1989.

Wir bitten, die Einsprechenden vom Ergebnis der Prüfung der Bedenken und Anregungen zu unterrichten.

Im Auftrag
Balzar

Beglaubigt

Hüchaltz

Sprechzeiten: Mo., Di. u. Fr. von 9 bis 14 Uhr darüber hinaus nach telefonischer Vereinbarung	Zahlungen bitte bargeldlos nur an die Landeshauptkasse Berlin, 1000 Berlin 30 Fernkopierer (030) 867-7331	Kontonummer 58-100 0990007600 9919260800	Geldinstitut PGiroA Berlin Spk Berlin West Berliner Bank	Bankleitzahl 100 100 10 100 500 00 100 200 00
--	---	---	---	--

Fahrverbindungen: U-Bahnhof Fehrbelliner Platz / Bus-Linien 1, 4, 50, 74 (Haltestelle Fehrbelliner Platz)

Der Senat von Berlin

BauWohn III B 3-6142/XII-101 b

Fernruf: bei Durchwahl 867-68 79

intern (95) 68 79

Bezirksamt Steglitz
von Berlin

27. NOV. 1989

Anlage-n
Abt. Bau- und Wohnungswesen

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-101 b
im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde

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:

Verordnung

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

Vom 26. Oktober 1989

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201) 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 b vom 25. Juni 1979, mit Deckblatt vom 11. Januar 1980, für das Gelände zwischen Scheelestraße, den Grundstücken Scheelestraße 81, Geitnerweg 12 - 15, 16, 16 E, 17 - 18, 19 B - 19 C, 19 F - 19 G, 20 A - 21 D und Lichterfelder Ring 236 C, Lichterfelder Ring und Osdorfer Straße sowie für Teilflächen der Scheelestraße und des Lichterfelder Ringes im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde, der den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-4-1 für das Gelände zwischen Woltmannweg, Osdorfer Straße und Scheelestraße im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde, vom 5. November 1960 (GVBl. S. 1099) festgesetzten Bebauungsplan 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes XII-101 b liegt innerhalb des nach der Zweiten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 26. April 1977 (GVBl. S. 850) förmlich festgelegten Sanierungsgebietes.

Städtebauliche Mißstände in Form einer in den Jahren 1952/53 im Rahmen eines Kleinraumwohnungsprogrammes in Schlichtbauweise errichteten Siedlung bestanden nördlich der Scheelestraße und somit außerhalb des Bebauungsplanes XII-101 b. Um jedoch weiteren Wohnraum sowie die erforderlichen städtebaulichen Infrastruktureinrich-

tungen zu schaffen, wurde das 2,0 ha große, seinerzeit überwiegend unbebaute Gelände zwischen Scheelestraße und Lichterfelder Ring in das Sanierungsgebiet einbezogen. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um eine qualifizierte Rechtsgrundlage für die Durchführung einer den planerischen Zielen entsprechenden Bebauung und für die Anlage von Grün- und Straßenverkehrsflächen zu schaffen.

Die Wohnanlage, die Kindertagesstätte und das Jugendfreizeitheim wurden nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes in den Jahren 1980/81 errichtet. Der Bebauungsplan dient jetzt im wesentlichen der Sicherung der inzwischen auf der Grundlage des § 34 Bundesbaugesetz beziehungsweise des § 33 Bundesbaugesetz (Planreife) verwirklichten städtebaulichen Neuordnung durch Regelung von Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung. Die o. g. sozialen Anlagen decken den durch die neue Wohnbebauung ausgelösten Bedarf (Wohnfolgeeinrichtungen). Im Bereich des Sanierungsgebietes Woltmannweg, das noch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XII-101 a umfaßt, gab es vor der Sanierung keinerlei Einrichtungen dieser Art. Zusätzlich dienen die Gemeinbedarfseinrichtungen auch dem Bedarf der angrenzenden Thermometersiedlung, einem Wohngebiet mit hoher Verdichtung und geringer Infrastruktur. Um in Zukunft auch andere oder zusätzliche Nutzungen im sozialen Bereich zu ermöglichen, wurde für die Fläche des Jugendfreizeitentrums zusätzlich die Festsetzung "Anlage für soziale Zwecke" getroffen.

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

Die Errichtung eines Tummelplatzes innerhalb der im östlichen Teil des Geltungsbereiches gelegenen Parkanlage im Jahre 1982 führte zu gerichtlichen Auseinandersetzungen zwischen den Eigentümern der unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke des Geitnerweges und dem Bezirksamt Steglitz. Das Verfahren wurde durch einen gerichtlichen Vergleich beendet; darin verpflichtete sich das Bezirksamt Steglitz, den Tummelplatz in westlicher Richtung zu verlegen und mit Schallschutzmaßnahmen zu versehen, zusätzlich wurde im Grenzbereich zu den Grundstücken Geitnerweg 20 - 21 b ein 10 m breiter Streifen - abgesehen von einem Weg - dicht mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Dieser Abschirmstreifen ist mit der Planergänzungsbestimmung 6 festgesetzt. Weitere Festset-

zungen hinsichtlich der Lage und Ausstattung des Tummelplatzes zur Problembewältigung des Nebeneinanders von lärmintensiven Freizeitnutzungen und reiner Wohnnutzung, waren im vorliegenden Fall in Anbetracht des getroffenen Vergleichs entbehrlich. Auch andere und zusätzliche Einrichtungen im Bereich des festgesetzten Tummelplatzes wären nach Maßgabe des § 15 Abs. 1 Satz 2 Baunutzungsverordnung so anzulegen, daß von Ihnen keine Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die für das allgemeine Wohngebiet unzumutbar sind. Der § 15 Baunutzungsverordnung ist hier sinngemäß anwendbar, auch wenn die Parkanlage mit Tummelplatz kein Baugebiet ist, weil es sich bei dem Tummelplatz - da die Voraussetzungen des § 2 Abs. 1 BauO Bln erfüllt sind - selbst um eine bauliche Anlage handelt. Die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 11. März 1988 - 4 C 56.84) hat bestätigt, daß der Plangeber nicht zu regeln braucht, was nach § 15 Baunutzungsverordnung und über das Rücksichtnahmegebot im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden kann. Die Festsetzungen in der vorliegenden Form sichern den zuständigen Verwaltungsstellen den notwendigen Spielraum bei der Gestaltung der Parkanlage, ohne die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke der Gefahr des Auftretens unzumutbarer Belästigungen auszusetzen.

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

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917), FNP 84 - sind die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche Typ 2 (GFZ bis 1,5) und zu einem kleinen Teil als Grünfläche - Parkanlage - dargestellt.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegen die Grundstücke in der Baulandreserve; diese stellt keine verbindliche Regelung der in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art dar.

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 Seite 1654 bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 unter Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger fand in der Zeit vom 24. April bis 24. Mai 1978 statt; die Planung der Neugestaltung wurde gemäß § 9 Abs. 1 des Städtebauförderungsgesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Betroffenen am 8. Mai 1978 erörtert. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergaben sich nicht.

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

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Steglitz hat dem Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 3 AGBBauG am 19. September 1979 zugestimmt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 22. Oktober bis 22. November 1979 ist am 12. Oktober 1979 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 1800 fristgerecht bekanntgemacht worden.

Die von 43 Einsprechenden in schriftlicher Form vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind inhaltlich überwiegend gleichlautend und werden nach dem Abwägungsergebnis wie folgt gegliedert:

- a) Bedenken, die nicht gegen den Inhalt des Bebauungsplanes gerichtet sind,
- b) Bedenken, denen nicht gefolgt werden konnte und
- c) Bedenken, denen stattgegeben werden konnte, ohne daß es einer Änderung des Bebauungsplanes bedurfte.

Vorgetragen wurde

zu a:

1. Um finanzielle Härten zu vermeiden, dürfe die Eingangskaltmiete nur 3,00 DM pro qm betragen.
2. Es müsse sichergestellt werden, daß keine spätere Umwandlung in Eigentumswohnungen vorgenommen werden dürfe.
3. Die Wohnungen sollten neben einem hinreichend großen Bad über ein separates WC verfügen. Die Küche solle genügend Platz für Kühlschrank, Kühltruhe usw. aufweisen. Der Grundriß solle so gestaltet werden, daß alle Zimmer vom Korridor abgehen. Sogenannte tote Winkel müßten vermieden werden; die Zimmer sollten jedoch ausreichend große Stellwände haben. Jede Wohnung müsse mit einem Balkon versehen sein.
4. Es sei wichtig, daß die Bewohner der ehemaligen Kleinraumsiedlung integriert werden würden, indem sie auf die gesamte künftige Wohnanlage verteilt werden.
5. Es müsse Sorge dafür getragen werden, daß die Detailgestaltung der Grünanlagen entsprechend den Architektenplänen vorgenommen werde.
6. Die zu begrünenden Freiflächen innerhalb der Wohnanlage werden als ausreichend groß angesehen, jedoch sollten sie für die Bewohner auch nutzbar sein (Wiese statt Rasen).
7. Die Ausgestaltung der Außenanlagen solle behindertengerecht erfolgen.
8. Die Wendeanlage der BVG im Lichterfelder Ring sei an der derzeitigen Stelle überflüssig und deplaziert; eine Verlegung in die Réaumurstraße sei wegen einer Anbindung der Thermometersiedlung und des Wohnbereiches westlich der S-Bahn an den öffentlichen Nahverkehr wünschenswert.

zu b:

1. Es solle eine geringere Geschößzahl als geplant angestrebt werden, wobei höchstens vier Geschosse vorzusehen seien.
2. Im Hinblick auf die möglichen gegenseitigen negativen Auswirkungen des künftigen Wohngebietes östlich der Osdorfer Straße und des Gewerbegebietes südlich der Réaumurstraße (Bebauungsplan XII-252), die nicht berücksichtigt seien, müsse die weitere Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe des Gewerbegebietes in Frage gestellt werden.
3. Es werde ein Gemeinschaftszentrum für Erwachsene sowie ein Gesundheitszentrum vermißt.
4. Es bleibe fraglich, ob Tendenzen zum "Alténghetto" und zur "gigantomanischen" Kindertagesstätte zu unterstützen seien.

zu c:

1. Es werde angeregt, im überörtlichen Grünzug - entlang der Wohnbebauung - einen Fahrradweg anzulegen und
2. desgleichen einen Radweg im Lichterfelder Ring.

Die zu a) vorgebrachten Bedenken und Anregungen betreffen nicht den Regelungsbereich eines Bebauungsplanes. Sie konnten demzufolge auch keine Auswirkungen auf den konkreten Inhalt des Bebauungsplanes XII-101 b haben. Sie wurden aber zum Teil im Rahmen der Baudurchführung berücksichtigt. So wurden beispielsweise bei der Herstellung der Freiflächen die in intensiver Zusammenarbeit mit den Mietern entwickelten planerischen Zielvorstellungen der Architekten weitgehend verwirklicht, bei der landschaftsgärtnerischen Detailplanung wurden die Freiflächen benutzbar gemacht (Wiese statt Zierrasen) und die Außenanlagen behindertengerecht gestaltet. Die Wendeanlage der BVG im Lichterfelder Ring ist zugunsten von begrüntem Straßenland aufgegeben worden.

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

zu 1. Bei der Planung zur Neuordnung des Sanierungsgebietes (Kleinraumsiedlung Woltmannweg und südlich gelegenes Ackerland) wurde eine durchschnittlich viergeschossige Bebauung mit der Geschoßflächenzahl 0,7 zugrunde gelegt. Das Planungskonzept weist eine städtebaulich wünschenswerte vielfältige Gestaltung, u. a. mit einer differenzierten Anzahl von Geschossen auf. Im inneren Teil des Baugebietes wurde ein Wohnhausband mit bis zu fünf Geschossen errichtet, die Bebauung an der Scheelestraße ist vier- bis sechsgeschossig. Zu den die Wohnanlage umgebenden Grünflächen beziehungsweise zum Abenteuer-spielplatz hin verringert sich die Geschoßzahl der errichteten Gebäude zum Teil bis zu zwei Geschossen (Mietreihenhäuser für kinderreiche Familien). Der verhältnismäßig große Anteil an Grün- und Freiflächen zwischen und vor den Wohnbauten rechtfertigt eine begrenzte Anzahl von Baukörpern mit mehr als vier Geschossen. Im Hinblick auf die zunehmende Verknappung von Bauland im Stadtgebiet war es aus stadtwirtschaftlichen Gründen geboten, das gut erschlossene und günstig gelegene Sanierungsgebiet mit einer zwischen den unterschiedlichen Nutzungsstufen optimal vermittelnden, den heutigen Ansprüchen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechenden und das vorhandene Baugrundstück angemessen ausnutzenden Wohnanlage zu bebauen. Es hätte auch den Zielsetzungen des ökologischen Städtebaus nicht entsprochen, der Anregung auf Verringerung der Geschoßanzahl zu folgen, weil dies bei Einhaltung der Geschoßflächenzahl zu einer stärkeren Überbauung der Baugrundstücke und damit zu einer stärkeren Bodenversiegelung geführt hätte.

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

Bei den vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 4 Abs. 3 Städtebauförderungsgesetz für den Untersuchungsbereich Steglitz, Woltmannweg, wurden die möglichen gegenseitigen Auswirkungen zwischen den beiden Nutzungsarten erkannt. Sie sind bei der

Planung der Neugestaltung im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes in der Weise berücksichtigt worden, daß die Baukörper nördlich des Lichterfelder Ringes so weit zurückgesetzt wurden, daß ihr Abstand zu Gebäuden im Gewerbegebiet Osdorfer Straße/ Réaumurstraße mindestens 100 m beträgt. Außerdem sieht der Entwurf zum Bebauungsplan XII-252 einen Grüngürtel im Zuge des Landweges und darüber hinaus eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes auf solche Betriebe vor, die nicht wesentlich stören. Eine zusätzliche abschirmende Funktion haben der an der Osdorfer Straße gelegene Abenteuerspielplatz mit Rodelberg und das die Fahrbahn des Lichterfelder Ringes in etwa 20 m Breite begleitende Grün, in das lediglich Rad- und Fußwege eingelagert sind. Die Probleme, die sich aus der Nachbarschaft der unterschiedlichen Nutzungsarten ergeben, sind und werden mithin durch die Bauleitplanung bewältigt.

- zu 3. Die Erstellung eines Gemeinschaftszentrums für die Wohnanlage ist aufgrund begrenzter finanzieller und flächenmäßiger Voraussetzungen nicht vertretbar und deshalb bei der Planung nicht vorgesehen. Auf Antrag stellt die Abteilung Sozialwesen des Bezirksamtes Steglitz Räume der Seniorenfreizeitstätte, die in dem im Bebauungsplanbereich errichteten Seniorenwohnhaus eingerichtet worden ist, für Veranstaltungen von Erwachsenen zur Verfügung. Daneben gibt es Gemeinschaftsräume in den Wohnhäusern.

Ein Gesundheitszentrum ist dem Seniorenwohnhaus angegliedert.

- zu 4. Mit dem Bau der beiden Seniorenwohnhäuser (zusammen 151 Wohneinheiten), von denen eines im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt, wurde einem dringenden Bedarf von zeitgemäßen Wohnformen für diese Teile der Bevölkerung Rechnung getragen. Die Anlagen haben nach der möglichen Bewohnerzahl eine vertretbare Größenordnung und stehen zur künftigen Gesamteinwohnerzahl von etwa 2 300 Personen in einem angemessenen Verhältnis. Wegen der vollständigen Integration in die übrige Bebauung geht eine Ghettowirkung von diesen Einrichtungen nicht aus.

Die zweigeschossige Kindertagesstätte mit 185 Plätzen ist eine Einrichtung der notwendigen städtebaulichen Infrastruktur und deckt den erforderlichen Bedarf des Einzugsbereiches nur teilweise ab. Die noch fehlenden 135 Plätze wurden durch die Errichtung einer weiteren Kindertagesstätte im Bereich des festgesetzten Bebauungsplanes XII-101 c (Geländedreieck Réaumurstraße/ Osdorfer Straße/Landweg) geschaffen. Von einer Überdimensionierung dieser Einrichtungen kann nicht gesprochen werden.

Die Anregungen zu c) werden wie folgt berücksichtigt:

- zu 1. Eine Radfahrmöglichkeit ist auf dem unmittelbar neben der Grünanlage innerhalb des Baugrundstücks verlaufenden Hauptschließungsweg gegeben. Einer gesonderten Festsetzung bedurfte dies nicht.
- zu 2. Dem Vorschlag, im Lichterfelder Ring einen Radweg anzulegen, wurde innerhalb der Straßenverkehrsfläche gefolgt. Da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist, war auch hierfür keine gesonderte Festsetzung erforderlich.

Der Bebauungsplan wurde nach der öffentlichen Auslegung infolge einer die Grundzüge der Planung nicht berührenden Entwurfsüberarbeitung durch Deckblatt vom 11. Januar 1980, ergänzt am 12. Dezember 1983 und 6. März 1984, geändert.

In der ersten Änderung wurde der Verlauf der Straßenbegrenzungslinie des Lichterfelder Ringes in der Form geändert, daß sie zugunsten von begrüntem Straßenland in Verlängerung der Südgrenze des Wohnbaugrundstücks des Sanierungsträgers kontinuierlich weitergeführt und erst 10 m vor dem Grundstück Lichterfelder Ring 236 c zur bestehenden Trasse dieser Straße abgewinkelt wird. Damit sollen für die nördlich der Fahrbahn gelegenen Wege im Hinblick auf Beleuchtung, Pflege und Schneebeseitigung sinnvolle Eigentumsabgrenzungen erreicht werden.

Die zweite Änderung betraf die Sicherung der Abschirmung der vom Tummelplatz ausgehenden Lärmemissionen durch eine Bepflanzungsvorschrift, geregelt in einer entsprechenden Planergänzungsbestimmung.

Die dritte Veränderung betraf die Verlegung der Kehre in der Scheelestraße im Interesse der Verkehrsberuhigung.

Aufgrund dieser Änderungen mußte jeweils gemäß § 2 a Abs. 7 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt werden. Von den in diesen Verfahren zu Beteiligten sind keine die Änderungen des Bebauungsplanes berührende Stellungnahmen abgegeben worden.

III. Inhalt des Planes

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

1. Das Gelände zwischen Scheelestraße, Grünfläche, Lichterfelder Ring und den Grundstücken Osdorfer Straße 90 und 91 Ecke Scheelestraße 145 bei sogenannter "differenzierter flächenmäßiger Ausweisung" und offener Bauweise als allgemeines Wohngebiet mit durch Knotenlinien voneinander abgegrenzten Flächen für zwei, drei, vier, fünf und sechs zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschoßflächenzahl 0,7 (Planergänzungsbestimmung);
2. die Grundstücke Osdorfer Straße 90 - 91 Ecke Scheelestraße 145 bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Jugendfreizeitheim und Anlagen für soziale Zwecke mit Abenteuerspielplatz" mit der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschoßflächenzahl 0,6 (der Abenteuerspielplatz liegt aus Lärmschutzgründen am äußersten südlichen Rand des Geltungsbereiches, die Anlagen für soziale Zwecke sind noch nicht bestimmt und können bei Bedarf im Gebäude des Jugendfreizeitheimes untergebracht werden);

3. das Grundstück Scheelestraße 83 bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" mit zwei zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschoßflächenzahl 0,6.

Die Lage der Kindertagesstätte in unmittelbarer Nähe zu einem allgemeinen Wohngebiet im Sinne des § 7 Nr. 8 der Bauordnung für Berlin vom 21. November 1958 (GVBl. S.1087) ist unproblematisch, da diese Vorschrift derartige soziale Einrichtungen selbst innerhalb des allgemeinen Wohngebietes für ausnahmsweise zulässig erklärt;

4. einen Geländestreifen zwischen Scheelestraße und Lichterfelder Ring - entlang der nord- und südöstlichen Grenze des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes - als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen "Parkanlage" und "Tummelplatz".

Diese Grünfläche ist Teil eines im FNP in symbolischer Breite dargestellten übergeordneten Grünzuges, der von der Rodelbahn am Jenbacher Weg zum Dauerkleingartengebiet am Ostpreußendamm/Bogenstraße führt und über den Lichterfelder Ring und die Schütten-Lanz-Straße Anschluß an den Grünzug findet, der die Lilienthal-Gedenkstätte in Lichterfelde mit Alt-Lankwitz und dem Teltowkanal verbindet; 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;

5. Teilbereiche der Osdorfer Straße, der Scheelestraße und des Lichterfelder Ringes als Straßenverkehrsfläche.

Die Osdorfer Straße wird aufgrund ihrer Funktion als örtliche Hauptverkehrsstraße zu gegebener Zeit auf 30,0 m verbreitert.

Die Scheelestraße hat ihre Funktion als Durchgangsstraße zwischen Osdorfer Straße und Geitnerweg verloren und endet in jeweils zwei Wendekehren. Sie dient künftig nur noch dem Anliegerverkehr, das trennende Element einer Durchgangsstraße zwischen dem Nord- und Südbereich der Wohnanlagen wird durch die gestalterische Einbindung der Scheelestraße in die Grünflächen und Platzgestaltungen der angrenzenden Wohnbereiche, die in Zusammenarbeit mit den Bewohnern entwickelt wurde, vermieden.

Die Straßenverkehrsfläche des Lichterfelder Ringes wird um einen zusätzlichen 15 - 20 m breiten Streifen verbreitert, in dem - zum Teil in Entwicklung aus der Darstellung eines Grünzuges im Flächennutzungsplan 84 - ein Rad- und Fußgängerweg sowie ein die Wohnbebauung abschirmendes Straßenbegleitgrün angelegt worden sind. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist allerdings nicht Gegenstand der Festsetzung (Planergänzungsbestimmung 5).

In den Planergänzungsbestimmungen werden u. a. folgende Regelungen getroffen:

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

Der Ausschluß derartiger Anlagen - Gartenbaubetriebe und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen - findet seine Begründung darin, daß derartige Anlagen nicht mit dem Charakter des allgemeinen Wohngebietes der Umgebung in Einklang stehen.

- b) Die Bebauungstiefe beträgt im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" 75,0 m, gerechnet von der Baugrenze an.

- c) Eine mit Buchstaben umschriebene Fläche zwischen dem Tummelplatz und den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Geitnerweg 20 - 21 b ist dicht mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen, wobei die Bindungen für Bepflanzungen nicht für Wege gelten.

Diese Regelung dient der optischen Abschirmung und dem Schutz der Anwohner vor unzumutbaren Beeinträchtigungen durch den Spielbetrieb auf dem Tummelplatz.

Die im Zuge der Konkretisierung der weiteren Planung vorgenommene Festsetzung des Nutzungsmaßes von Geschoßflächenzahl 0,7, das erheblich unter dem nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zulässigen Höchstwert liegt (Wohnbaufläche Typ 2, GFZ bis max. 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 Thermometersiedlung zu dem östlich angrenzenden Einfamilienhausgebiet kam eine volle Ausschöpfung des im FNP dargestellten Nutzungsmaßes hier nicht in Betracht. Es war vielmehr angezeigt, wegen des hier verfolgten stadtgestalterischen Zieles nur den unteren Wert der Nutzungsmaßvorgabe des FNP zu erreichen. Dies gilt auch für die Darstellungen des nicht mehr geltenden Flächennutzungsplanes aus dem Jahre 1965, der hier maximal eine Geschoßflächenzahl von 1,0 vorgab.

Die der Planung entsprechenden Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen wurden unter Aufhebung der bisherigen Straßenbegrenzungslinien, Straßen- und Baufluchtlinien sowie Freiflächengrenzen festgesetzt.

Das Grundstück Lichterfelder Ring 244 ist zur Arrondierung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" und der Straßenverkehrsfläche inzwischen vom Land Berlin erworben und den entsprechenden Nutzungen zugeführt worden. Der vorhandene Baubestand konnte weitgehend erhalten bleiben und wurde entsprechend dem landschaftsplannerisch herausragenden Siedlungskonzept durch weitere Anpflanzungen ergänzt, ohne daß dies gesonderter Festsetzungen bedurfte.

Die etwa 160 notwendigen Stellplätze wurden zu zwei Dritteln in Tiefgaragen untergebracht.

Der FNP 84 stellt keine lokalen Einrichtungen oder Anlagen des Gemeinbedarfs und auch keine Grünflächen lokaler Bedeutung dar. Sie sind daher aus Bauflächen und im Rahmen von Grenzkorrekturen auch aus Grünflächen entwickelbar. Im übrigen folgen die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Standortbestimmung für Kindertagesstätte, Jugendfreizeithaus und Kinderspielplätze dem Standort-

planübergangsklärung "Kindertagesstätten-, Kinderspielplatz- und Jugendfreizeitstandorte", der zu den mit Senatsbeschluß Nr. 3601/89 vom 10. Januar 1989 beschlossenen Stadtentwicklungsplänen "Öffentliche Einrichtungen" gehört und - bezogen auf den Bebauungsplanbereich - mit den entsprechenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes von Berlin aus dem Jahre 1965 übereinstimmt. Gemäß diesem Senatsbeschluß ist der genannte Standortplanübergangslösung bei weitergehenden Planungen zu berücksichtigen und für alle Behörden und Stellen im Sinne von § 3 Abs. 2 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch solange bindend, bis eine genehmigte Bereichsentwicklungsplanung vorliegt.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201) 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:

Einnahmen:

Bei der Scheelestraße, dem Lichterfelder Ring und der Parkanlage handelt es sich um beitragsfähige Erschließungsanlagen. Erschließungsbeiträge sind gemäß § 154 Abs. 1 BauGB jedoch nur für solche Grundstücke zu erheben, die außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes liegen, von diesen Anlagen aber erschlossen werden. Die Höhe der Einnahmen aus Erschließungsbeiträgen kann zur Zeit noch nicht beziffert werden.

Ausgaben:

Die Kapitalkosten, die Überschüsse aus der Grundstücksbewirtschaftung und die Sanierungskosten 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.

Die Gemeinbedarfseinrichtungen, die Parkanlage und der Tummelplatz sind fertiggestellt und haushaltsrechtlich abgewickelt.

Der Neubau und Umbau von Straßen im gesamten Sanierungsgebiet wurde unter Kapitel 42 02 Titel 736 07 mit Kosten in Höhe von 2 993 000,-- DM ab 1984 in den Haushalt eingestellt. Im Geltungsbereich dieses Planes ist davon nur die Scheelestraße betroffen, der Umbau ist haushaltsrechtlich abgewickelt. Für den Ausbau der Osdorfer Straße sind die Kosten nicht ermittelt und Haushaltsmittel nicht beantragt. Der Umbau des Lichterfelder Ringes erfolgte aus Unterhaltungsmitteln.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen auf die Umwelt, da alle Baumaßnahmen schon durchgeführt wurden. Der seinerzeitige Eingriff in die landwirtschaftliche Nutzung des Bauerwartungslandes wurde im Zusammenhang mit der Erteilung der Baugenehmigung abgewogen und war wegen des erheblichen Wohnflächenbedarfs unumgänglich. Beim Bau der Wohnsiedlung wurden in beispielhafter Weise vorhandene Vegetationsbestände erhalten und in die Umgebung der Wohnhäuser integriert, daneben wurden weitergehende/weitreichende Begrünungsmaßnahmen getroffen. Der hohe Durchgrünungsgrad und die naturnahe Gestaltung der Freiflächen sind allerdings von den Festsetzungen des Bebauungsplanes weder vorgeschrieben noch gesichert, umweltschützende Wirkung entfaltet lediglich die Beschränkung der GRZ auf 0,4.

Berlin, den 16. November 1989

Der Senat von Berlin

M o m p e r

.....
Reg.Bürgermeister

N a g e l

.....
Senator für Bau- und Wohnungswesen