

Der Senat von Berlin

BauWohn- II b A 12-6142/XII-101 c

Fernruf: bei Durchwahl 867 - 4753

intern (95) 4753

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - GSen -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-101 c

für das Gelände zwischen Osdorfer Straße, Landweg und Réaumurstraße im  
Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde

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

#### V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-101 c

für das Gelände zwischen Osdorfer Straße, Landweg und Réaumurstraße im  
Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde

Vom 10. Januar 1984

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August  
1976 (BGBI. I S. 2256, 3617/GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch  
Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBI. I S. 949/GVBl. S. 1250), in Verbindung mit § 5  
Abs. 1 Satz 1 und § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes  
(AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert  
durch Gesetz vom 30. November 1981 (GVBl. S. 1470), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XII-101 c vom 19. November 1979 , mit Deckblatt vom 2. April 1981, für das Gelände zwischen Osdorfer Straße, Landweg und Réaumurstraße im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde der durch Verordnung vom 22. Januar 1975 (GVBl. S. 657) festgesetzten Bebauungsplan XII-134a für das Gelände zwischen Osdorfer Straße, Réaumurstraße, Celsiusstraße und Fahrenheitstraße sowie für die Réaumurstraße zwischen Osdorfer Straße und Celsiusstraße und für die Osdorfer Straße zwischen Fahrenheitstraße und Réaumurstraße im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde, teilweise ändert, wird festgesetzt.

§ 2

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

§ 3

(1) Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen  
(§ 44 c Abs. 1 Satz 1 und 2 BBauG),
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen  
(§ 44 c Abs. 2 BBauG)

wird hingewiesen.

(2) Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Verordnung ist nach § 155 a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem für das Bauwesen zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 155 a Abs. 3 des Bundesbaugesetzes nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 4

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XII-101 c liegt - abgesehen von der Osdorfer Straße - innerhalb des nach der Zweiten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 26. April 1977 (GVBl. S. 850) förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Steglitz - Woltmannweg, das sich schwerpunktmäßig auf den Bereich östlich der Osdorfer Straße zwischen Woltmannweg und Lichterfelder Ring erstreckt, für das die Bebauungspläne XII-101 a und XII-101 b aufgestellt wurden. Ihr wesentlicher Inhalt ist die Sicherung von Wohnbauland für mehrgeschossige bauliche Anlagen, von Gemeinbedarfs- Grün- und Straßenverkehrsflächen. Mit dem Abbruch von Gebäuden, die auf Teilflächen dieses Areals bestanden haben bzw. noch bestehen, werden städtebauliche Mißstände beseitigt.

Der vorliegende Bebauungsplan XII-101 c steht im unmittelbaren Zusammenhang mit diesem Sanierungsvorhaben und soll in seinem Bereich primär diesem Wohngebiet zugeordnete öffentliche Einrichtungen - Kindertagesstätte, Sporthalle und Sportanlage - planungsrechtlich sichern. Er regelt zu diesem Zweck Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung.

Der Anwendung von § 33 des Bundesbaugesetzes (Planreife) für den Neubau der Sporthalle und der Sportanlage ist vom Senator für Bau- und Wohnungswesen nach Abschluß der Bürgerbeteiligungen und nach Auswertung ihrer Ergebnisse im Januar 1983 zugestimmt worden.

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

Der Abschnitt der bisher als Straßenverkehrsfläche für die Réaumurstraße vorgesehenen Fläche und eine nördlich an den Bebauungsplan angrenzende Teilfläche des Geländes der sogenannten Thermometer-Siedlung wurden von

dem durch Verordnung vom 22. Januar 1975 (GVBl. S. 657) festgesetzten Bebauungsplan XII-134 a erfaßt. Entsprechend der Neuplanung hebt der vorliegende Bebauungsplan XII-101 c in dem erwähnten, in seinem Geltungsbereich einbezogenen Abschnitt der Réaumurstraße die Festsetzungen des Bebauungsplanes XII-134 a auf.

Unzumutbare Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich aus der Bebauung und Nutzung der Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen - Kindertagesstätte - und - Sporthalle - und auch aus den weiteren Nutzungen des Geländes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Sportanlage - nicht. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben darüber hinaus auch für die angrenzenden Gebiete - bezogen auf deren Nutzungen - keine unzumutbaren Folgen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß selbst innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes Kindertagesstätten generell und Sporthallen ausnahmsweise zulässig sind. Hier befinden sich die Anlagen in Randlage. Der Betrieb der Kindertagesstätte und der Sporthalle wird allenfalls zu einer geringen Verstärkung der Verkehrsbelastung in diesem Abschnitt der Réaumurstraße führen, die aber durch die Abriegelung der Réaumurstraße und den damit entfallenden Zufahrtverkehr zu den westlich gelegenen Grundstücken bei weitem aufgewogen wird, so daß sich insgesamt eine spürbare Verbesserung ergeben wird. Eine gewisse Verstärkung der Verkehrsbelastung in der Osdorfer Straße ist möglich; ihr Umfang wird jedoch auch unter dem Aspekt des Umweltschutzes für die angrenzenden Wohngebiete zumutbar bleiben.

Immissionsbelastungen in diesen Einrichtungen durch gewerbliche Nutzungen aus dem Bereich südlich des Landweges (Baulandreserve nach dem Baunutzungsplan) sollen durch entsprechende Festsetzungen in dem für seinen Bereich im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan unter Würdigung der Belange der Wirtschaft im erforderlichen Umfang ausgeschlossen werden.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 29. Änderungsplan vom 1. April 1982 (ABl. 1983 S. 1551), stellt für das Gelände Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen - Kindertagesstätte - und - Sporthalle - und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Sportplatz - dar. Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßte Gelände ist mit Ausnahme der Ver-

kehrfläche der Osdorfer Straße gemäß § 5 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 als Sanierungsgebiet kenntlich gemacht, in dem zur Beseitigung städtebaulicher Mißstände besondere der Stadterneuerung dienende Maßnahmen erforderlich sind.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegen die Grundstücke in der Baulandreserve.

## II. Verfahren

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2 a Absatz 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 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Steglitz hat dem Bebauungsplan am 19. Dezember 1979 zugestimmt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes vom 3. März bis 22. April 1980 ist am 22. Februar 1980 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 318 fristgerecht bekanntgemacht worden.

Die von 22 Einsprechenden - unter anderem von einer Gruppe von 13 Personen - in schriftlicher Form vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind vom Inhalt her zum Teil gleichlautend und werden nach dem Abwägungsergebnis wie folgt gegliedert:

- a) Bedenken zu Inhalten, die nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind;
- b) Bedenken zu Inhalten, die Bestandteil des Bebauungsplanes sind;
- c) Bedenken, denen nicht gefolgt werden konnte.

Zu a):

1. Zur Vermeidung von Lärmbelästigungen sollten die Kraftfahrzeug-Zufahrt und die Parkplätze nicht an der Réaumurstraße sondern an der Osdorfer Straße angeordnet werden und
2. die Fenster an der Nordseite der Sporthalle lärmdämmend ausgeführt und die Lüftungsfenster an der Südseite in Richtung Sportplatz angeordnet werden.
3. Wegen des erheblich gestiegenen Bedarfs an Kindertagesstätten-Plätzen sollte mit dem Bau der Kindertagesstätte bereits vor 1983 begonnen werden, wobei
4. die Investitionskosten an die zeitlich entsprechende Preisindexsteigerung anzupassen sei.
5. Die Platzzahl der Kindertagesstätte sollte zugunsten von "dezentralen Einrichtungen" verringert werden.
6. Für die Kindertagesstätte und die Sportanlagen sollte das erforderliche Personal rechtzeitig zur Verfügung stehen.
7. Eine als Ersatz geplante Verbindungsstraße zwischen der Osdorfer Straße und dem Ostpreußendamm sei unnötig. Es würde ausreichen, die weiter südlich neu zu planende Réaumurstraße mit einer Wendekehre vor der S-Bahn enden zu lassen, zumal die Verkehrserschließung des Gewerbegebietes durch die aufwendig ausgebaute Osdorfer Straße gesichert sei.

8. Kindertagesstätte und Sportanlagen machten es notwendig, daß Bezirk und Senatsverwaltung ein Umwelt-Sanierungsprogramm für den Bereich Landweg/Réaumurstraße nicht nur baurechtlich, sondern auch in der Investitionsplanung mit verbindlichen Zeitvorgaben sicherstellen.
9. Es sollte sichergestellt werden, daß die Betriebe südlich des Landweges bis zum Zeitpunkt ihrer Auflösung in Hinblick auf den im Bebauungsplanentwurf für das südlich angrenzende Gelände und im Flächennutzungsplan vorgesehenen Grünstreifens (Abschirmgrün zwischen WA und GE/GI-Gebiet) keine Auflagen aus Gründen des Umweltschutzes wegen des Standorts der Kindertagesstätte erhalten.
10. Ein Anschluß an das Bewag-Fernwärmenetz sollte ermöglicht beziehungsweise gewährleistet werden.

Zu b):

1. Die Umwandlung der Réaumurstraße in eine Stichstraße werde begrüßt; es werde jedoch für erforderlich gehalten, daß die Sicherung der Kraftfahrzeug-Stellplätze für das Grundstück Mercatorweg 1-22 und deren Erschließung über die künftige Stichstraße (Réaumurstraße) gewährleistet bleibt.

Zu c):

1. Es werde darauf hingewiesen, daß das im Flächennutzungsplan von Berlin als GE/GI-Gebiet ausgewiesene Gelände südlich des Landweges hinsichtlich der möglichen gegenseitigen Auswirkungen nicht berücksichtigt worden sei.
2. Vom bezirklichen Bau- und Wohnungsaufsichtsamt werde in dem Gewerbegebiet ein Störfaktor gesehen, dessen Einwirkung auf die geplante Bebauung nach dem Bebauungsplan von erheblicher Bedeutung sei.

Die zu a) vorgebrachten Bedenken und Anregungen konnten nicht als gegen den Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes gerichtet angesehen werden und demzufolge in diesem Rahmen auch zu keinen Änderungen führen; sie bedürfen mehr oder weniger der Klärung im Zusammenhang mit der Planungsdurchführung.

Zu den Bedenken und Anregungen ist folgendes zu bemerken:

Zu a) 1.:

Nach dem überarbeiteten Architektenentwurf für die Sportanlagen werden die Kraftfahrzeug-Zufahrt und die Stellplätze an der Osdorfer Straße angeordnet werden. Eine Notwendigkeit, etwa Zu- und Ausfahrtverbote entlang der Réaumurstraße im Bereich des Sporthallenstandortes festzusetzen, ergab sich im Hinblick auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen der Sporthalle und die Abriegelung der Réaumurstraße nicht.

Zu a) 2.:

Nach den vorliegenden Bauplanungsunterlagen werden alle Fenster der Sporthalle mit Acrylglasdoppelstegplatten ausgestattet. Sie sollen nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden, da eine mechanische mit Schalldämpfern versehene Entlüftungsanlage installiert werden wird. Sollte in den Sommermonaten eine natürliche Querlüftung vorgenommen werden, bliebe es der Hallenordnung vorbehalten, dies in den Abendstunden zu verhindern. Eine erhebliche Lärmbelästigung kann für Anwohner ohnehin kaum auftreten, da das nächstgelegene Wohngebäude etwa 55 m entfernt ist.

Zu a) 3. und a) 4.:

In der Investitionsplanung 1983/87 sind für die Errichtung der Kindertagesstätte Kosten in Höhe von 5,8 Millionen DM veranschlagt worden. In der überbezirklichen - 23 Positionen umfassenden - Dringlichkeitsliste des Senators für Schulwesen, Jugend und Sport wird die Kindertagesstätte an neunter Stelle geführt. Mit dem Bau ist bei der der-

zeitigen Haushaltslage nicht vor 1985 zu rechnen. Preisindexsteigerungen werden in aller Regel bei der Bemessung von Investitionskosten berücksichtigt. Eine Festsetzung des Baubeginns ist nicht zulässig.

Zu a) 5.:

Der Anregung hinsichtlich einer Reduzierung der Platzzahl für Kindertagesstätten kann in Anbetracht des großen Bedarfs nicht gefolgt werden. Die in der näheren Umgebung vorhandenen Kindertagesstätten sind ausgelastet und haben infolge der Neubautätigkeiten im Bereich des Sanierungsgebietes Woltmannweg zahlreiche Vornotierungen, die in Anbetracht künftiger Wohnbauvorhaben weiter steigen werden.

Der vom Einsprechenden gebrauchte Begriff "Schaffung dezentraler Einrichtungen" ist unklar. Sofern die Errichtung mehrerer kleiner Kindertagesstätten gemeint sein sollte, ist dem entgegenzuhalten, daß diese stadtwirtschaftlich unrentabel wären. Das Grundkonzept über die Neuordnung des Sanierungsgebietes ist überdies bereits abgeschlossen. Die Bauvorhaben innerhalb des ersten Bauabschnittes zwischen Scheelestraße und Lichterfelder Ring wurden inzwischen realisiert. Sollten hinsichtlich des Begriffs "dezentrale Einrichtungen" jedoch Großpflegestellen in ausreichend groß bemessenen Wohnungen gemeint sein, so könnten zwar solche privaten Pflegestellen in beschränktem Umfang einige Kindertagesstätten-Plätze entlasten; sie sind jedoch kein vollwertiger Bedarfsersatz, mit dem auf Dauer kontinuierlich gerechnet werden kann.

Zu a) 6.:

Die rechtzeitige Sicherstellung der Personalausstattung erfolgt im Rahmen der von den Senatsverwaltungen für Finanzen und für Inneres vorgegebenen Anmeldeformalitäten. Im Bebauungsplan kann sie nicht festgesetzt werden.

Zu a) 7. bis a) 10.:

Für das Gelände südlich des Landweges beziehungsweise der Réaumurstraße wird zur Zeit vom Stadtplanungsamt Steglitz der Bebauungsplan XII-252 aufgestellt. Er sieht unter anderem zwischen der sogenannten Thermometersiedlung sowie den baulichen Anlagen im Bebauungsplan XII-101 c und dem südlich gelegenen Gewerbegebiet entsprechend dem Flächennutzungsplan einen Grünstreifen zur Abschirmung zwischen diesen Gebietsarten vor.

Die mit dem Entwurf zum Bebauungsplan XII-252 (Grundplan mit 3 Varianten) verfolgten Ziele und Zwecke der Planung wurden gemäß § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 den Bürgern mit dem Ziel einer frühzeitigen Beteiligung an der Bauleitplanung in der Zeit vom 18. Oktober bis 18. Dezember 1982 dargelegt. Darüber hinaus fand eine öffentliche Veranstaltung statt. Bei diesen Anlässen wurden von denselben Bürgern die vorstehend genannten Äußerungen zu a) 7. bis a) 10. erneut vorgebracht. Sie werden zusammen mit den in diesem Zusammenhang von zahlreichen anderen Bürgern und Gruppen vorgebrachten weiteren Äußerungen zur Zeit ausgewertet. Das Ergebnis findet unter Berücksichtigung des Abwägungsvorganges Eingang in die weitere Planung. Auf angemessene Immissionsschutzregelungen zu Lasten der Betreiber emittierender gewerblicher Anlagen wird hierbei - soweit die vorgesehene Parkanlage nördlich des künftigen Gewerbegebietes keinen hinreichenden Schutz bietet - nicht zu verzichten sein. Sie sind unter Beachtung des Gebotes der Rücksichtnahme gerade in Grenzbereichen gegensätzlicher Nutzungen gerechtfertigt und mit der Sozialbindung des Eigentums vereinbar.

Zu b) 1.:

Die Stellplätze auf dem Grundstück Mercatorweg 1 - 22, die bisher über die Réaumurstraße zu erreichen waren, werden nach Umwandlung eines Teils der Straßenverkehrsfläche in eine Parkanlage nunmehr über eine innerhalb dieser Parkanlage gelegene Fläche, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Besucher des Grundstücks Mercatorweg 1 - 22 zu belasten ist, erschlossen. Die Bedenken sind damit gegenstandslos.

Zu c) 1. und c) 2.:

Bei den vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 4 Abs. 3 des Städtebauförderungsgesetzes in der Fassung vom 18. August 1976, die zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Steglitz-Woltmannweg führten, wurden die möglichen gegenseitigen Auswirkungen zwischen zwei sich unter Umständen beeinträchtigenden Nutzungsarten erkannt; sie sind - wie bereits erwähnt - bei der Planung der Neugestaltung bereits insofern berücksichtigt worden, als der südlich angrenzende Bebauungsplan XII-252, der zur Zeit im Verfahren ist, südlich des Landweges und der Réaumurstraße einen Grüngürtel vorsieht. Ob darüber hinaus noch weitere Festsetzungen zum Schutz der "Thermometersiedlung" und der Einrichtungen innerhalb des Bebauungsplanes XII-101 c erforderlich werden, ist - wie dargelegt - erst im Rahmen der Umwandlung der Baulandreservefläche in gewerbliches Bauland, d. h. im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes XII-252 zu entscheiden.

Das Deckblatt vom 2. April 1981 ändert infolge einer die Grundzüge der Planung nicht berührenden Entwurfsüberarbeitung den Bebauungsplan nach dessen öffentlichen Auslegung. Im Deckblatt sind die Maße der Nutzung für die Fläche für den Gemeinbedarf - Sporthalle - wie folgt geändert worden

- die Grundflächenzahl wurde von 0,4 auf 0,5 angehoben,
- die Geschößflächenzahl wurde von 0,8 auf 0,6 verringert

Auf Grund dieser Änderung mußte gemäß § 2 a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt werden. Von den in diesem Verfahren zu Beteiligten sind keine die Änderungen des Bebauungsplanes berührenden Stellungnahmen abgegeben worden.

### III. Inhalt des Planes

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

1. die dreieckförmige Fläche Réaumurstraße/Ecke Osdorfer Straße - gebildet aus ehemaligen Straßenverkehrsflächen der Réaumurstraße, Teilflächen der Grundstücke Osdorfer Straße 51 - 57, Landweg 2/6 und 8/12 - bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Sporthalle - für eine bauliche Nutzung mit 2 zulässigen Vollgeschossen im Rahmen der Grundflächenzahl 0,5 und der Geschößflächenzahl 0,6;
2. das südlich angrenzende Gelände - bestehend aus Teilflächen der Grundstücke Osdorfer Straße 51 - 57, Landweg 2/6 und 8/12 - als Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Sportanlage -;
3. einen westlich angrenzenden, 10,0 m breiten Geländestreifen zwischen Réaumurstraße und Landweg auf einer Teilfläche des Grundstücks Landweg 8/12, der sich zu dem festgesetzten Wendepplatz der Réaumurstraße auf 19,0 m aufweitet, als Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Parkanlage -;
4. Teilflächen der Grundstücke Landweg 8/12 und 14 sowie ehemalige Straßenverkehrsflächen der Réaumurstraße bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Kindertagesstätte - für eine bauliche Nutzung mit 2 zulässigen Vollgeschossen im Rahmen der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschößflächenzahl 0,6;
5. einen Abschnitt der bisherigen Straßenverkehrsfläche der Réaumurstraße und eine Teilfläche des Grundstücks Landweg 14 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Parkanlage -;
6. einen Abschnitt der Réaumurstraße mit Wendepplatz und einen Teilabschnitt der Osdorfer Straße als Straßenverkehrsfläche.

In den Planergänzungsbestimmungen wurden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

- a) Die im Bebauungsplan mit den Buchstaben A B C D A bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Mercatorweg 1 - 22 zu belasten.
- b) Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmens-träger zu belastende im Bebauungsplan mit den Buchstaben H A B C E F G H bezeichnete Fläche darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

Die vorgenommene Festsetzung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung - Parkanlage - abweichend von der Darstellung im 9. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan von Berlin ist als Konkretisierung der Planung anzusehen. Sie steht im Zusammenhang mit den Planungsabsichten für das Gelände südlich der Réaumurstraße beziehungsweise des Landweges. Der Entwurf zum Bebauungsplan XII-252 sieht unter anderem unter Einbeziehung von Teilen des Landweges und der Réaumurstraße einen etwa 80 m breiten, sich zur Osdorfer Straße auf etwa 25 m Breite verringern- den Grünstreifen als Abschirmung vor. An diesen Grünstreifen schließt die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche - Parkanlage - an. Der als Straßenverkehrsfläche festzusetzende Teil der Réaumurstraße dient faktisch nur noch der Erschließung der Grundstücke Mercatorweg 1 - 22 und der Kindertagsstätte - planungsrechtlich auch der der Sport- halle - und endet als Stichstraße in einer Kehre. Der 10 m breite Grünstreifen (Parkanlage) zwischen Kindertagesstätte und Sportanlage dient dem direkten Zugang zur künftigen Parkanlage südlich des Bau- ungsplanbereiches.

Die der Planung entsprechenden Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen werden unter Aufhebung der bisherigen Straßen- und Baufluchtlinien aus dem Jahre 1927 und der Straßenbegrenzungslinien aus dem Jahre 1975 festgesetzt.

#### B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617/GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom

6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949/GVBl. S. 1250), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763/ GVBl. S. 2083);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 1981 (GVBl. S. 1470);

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 17. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1777/GVBl. S. 2138);

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:

Der Neubau einer Kindertagesstätte - Réaumurstraße - ist mit geschätzten Gesamtkosten von 4 800 000 DM in der Investitionsplanung 1983 bis 1987 enthalten. Entsprechende Ausgaben sind ab 1985 in Kapitel 4030 Titel 701 04 vorgesehen.

Für den Neubau einer Sportanlage mit Sporthalle - Osdorfer Straße - sind im Haushaltsplan 1983 in Kapitel 4060 Titel 701 02 Ausgaben veranschlagt. Die genannten Gesamtkosten betragen 11 435 000 DM.

Für den Neubau von Grünanlagen im Sanierungsgebiet Woltmannweg sind im Haushaltsplan 1983 in Kapitel 4204 Titel 701 07 Ausgaben veranschlagt. Die genannten Gesamtkosten betragen 3 000 000 DM.

Für den Neu- und Umbau von Straßen im Sanierungsgebiet Woltmannweg sind im Entwurf des Haushaltsplans 1984 in Kapitel 4202 Titel 736 07 Ausgaben veranschlagt. Die genannten Gesamtkosten betragen 2 900 000 DM. 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 1200 "Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen" erstattet.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

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

Berlin, den 23.1.1984

Der Senat von Berlin

W e i z s ä c k e r  
.....  
Reg.Bürgermeister

F r a n k e  
.....  
Senator für Bau- und Wohnungswesen