



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-197 für den Uferwanderweg südlich des Teltowkanals zwischen Wismarer Straße und der Kolonie Erbkaveln 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:

Verordnung

über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-197 für den Uferwanderweg südlich des Teltowkanals zwischen Wismarer Straße und der Kolonie Erbkaveln im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde

Vom 7. Juni 1977

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256/3617 GVBl. S. 2047, 1977 S. 116) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XII-197 vom 17. Juli 1975 für den Uferwanderweg südlich des Teltowkanals zwischen Wismarer Straße und der Kolonie Erbkaveln im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde, 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

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) und
 3. die einjährige Ausschlussfrist, innerhalb der Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften schriftlich geltend gemacht werden müssen (§ 155 a Satz 1 und 2 BBauG),
- wird hingewiesen.

§ 4

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

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht, auf einem Geländestreifen am südöstlichen Ufer des Teltowkanals zwischen der Wismarer Straße und der Dauerkleingartenkolonie Erbkaveln einen Wanderweg anzulegen; der Bebauungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage für diese Maßnahme. Der Uferwanderweg ist Teil einer Grünverbindung, die sich überwiegend in Form von Uferpromenaden entlang des Teltowkanals erstreckt und die die Verbindung zwischen dem Steglitzer Stadtpark, dem Bäkepark, dem Schloßpark mit seinem Naturschutzgebiet und Neubaugebieten im Bereich von Lichterfelde herstellt.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (Abl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 6. Änderungsplan vom 12. Dezember 1974 (Abl. 1976 S. 587), stellt das Gelände als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und zum Teil in nachrichtlicher Übernahme als „Landschaftsschutzgebiet“ dar.

Nach dem Baumutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (Abl. 1961 S. 742) liegt das Gelände in einem Nichtbaugebiet.

II. Inhalt des Planes

In Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung setzt der Bebauungsplan einen überwiegend 10 und teils 15 m breiten, zur Wismarer Straße hin aufgeweiteten Geländestreifen entlang der Uferböschung des Teltowkanals als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest.

Wie bereits erwähnt, ist die Parkanlage Teilstück einer größeren zusammenhängenden Ufergrünzone. Im Hinblick auf den Bedarf kommt der Sicherung ausreichender Freizeit- und Erholungsflächen für die Allgemeinheit eine besondere Bedeutung zu. Es ist daher geboten, insbesondere die in Berlin vorhandenen Uferflächen soweit wie möglich einer solchen Nutzung zuzuführen.

Für die Herstellung der Parkanlage im Uferbereich sind im nordöstlichen Teil kleingärtnerisch genutzte Teilflächen eines bundeseigenen und eines privaten Grundstücks sowie im südwestlichen Bereich berlineigene Grundstücksflächen, die zum Teil zu einem Landschaftsschutzgebiet, und zum Teil zu einer bezirkseigenen Baumschule gehören, in Anspruch zu nehmen. Im Bereich des Landschaftsschutzgebietes wird bei der Anlage des Uferweges auf den Baumbestand weitgehend Rücksicht genommen.

Zur Sicherung des das Landschaftsschutzgebiet durchziehenden Schilfgrabens wurde eine kleine Teilfläche des Bebauungsplanbereiches als Uferschutzstreifen und für den ihn überquerenden Wanderweg eine mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt.

Die Parkanlage wird im Bereich der Wismarer Straße auf etwa 30 m aufgeweitet. In diesem Eingangsbereich sollte nach der Begründung des Bebauungsplanes vorübergehend ein Kinderspielplatz angelegt werden.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorzulegen. Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Steglitz hat dem Bebauungsplan am 15. Oktober 1975 zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 23. Juni 1960 hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 16. Februar bis 17. März 1976 öffentlich ausliegen. Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan wurden vorgebracht von

1. Herrn Hans-Joachim Haselberg, Berlin 37, Lupsteiner Weg 68, als 1. Vorsitzender der Kleingartenkolonie

„Eugen-Kleine-Brücke“ im Namen von 52 Pächtern gegen die beabsichtigte Inanspruchnahme von Teilflächen von 13 Kleingärten für den Ausbau eines Uferwanderweges und für die Anlage eines Kinderspielplatzes;

2. dem Bezirksverband der Kleingärtner Steglitz e. V., der sich den Bedenken zu 1. anschließt;
3. Herrn Klaus Reiche, Berlin 45, Gardeschützenweg 50, als Pächter eines Kleingartens innerhalb der Kleingartenkolonie „Eugen-Kleine-Brücke“ gegen die beabsichtigte Inanspruchnahme eines Teiles des Kleingartens für die Herstellung des Uferwanderweges und die dadurch notwendig werdende Umsetzung der Laube;
4. Frau Dagmar Skrzypczak, gegen die Anlage eines Kinderspielplatzes an der Wismarer Straße;
5. dem Polizeipräsidenten in Berlin;
6. Herrn Reinhard Walden, Berlin 45, Ostpreußendammsüdwest e. V., gegen den unmittelbar westlich am Vereinsgelände geplanten Zugang von der Kolonie „Erbkaveln“ zum Uferwanderweg.

Zur Begründung der Bedenken zu 1. wird aus grundsätzlichen Erwägungen die Notwendigkeit eines Uferwanderweges in Zweifel gezogen.

Die Effektivität eines Weges werde nur durch häufige Benutzung durch die Bevölkerung erzielt; dies sei aber kaum zu erwarten, zumal der Teltowkanal nach seiner in Aussicht genommenen Wiedereröffnung für den Schiffsverkehr vorwiegend vom Lastenverkehr gewerblicher und industrieller Unternehmen der Binnenschifffahrt genutzt werde.

Der nördlich des Teltowkanals gelegene Uferwanderweg zeige im übrigen, daß Grünflächen dieser Art in dem in Rede stehenden Bereich wenig genutzt werden.

Weiter wurde ausgeführt, daß die nach Herstellung des Uferwanderweges verbleibenden Restflächen der betroffenen Kleingärten kleingärtnerisch nicht mehr zu nutzen seien.

Schließlich wird die Fläche an der Wismarer Straße für die Anlage eines Kinderspielplatzes für ungeeignet gehalten. Es gäbe – so wurde ausgeführt – an diesem Teil der Wismarer Straße keine Wohngebiete mit so viel Kindern, daß ein Spielplatz in dieser Größenordnung gerechtfertigt sei.

Darüber hinaus wenden sich die Kleingärtner gegen eine Einschränkung ihrer Erholungsflächen. Sie kündigten, ebenso wie der zu 2. genannte Bezirksverband der Kleingärtner Steglitz e. V., der sich diesen Bedenken und Anregungen anschließt, an, daß sie alle rechtlichen Mittel gegen die beabsichtigte Inanspruchnahme des Kleingartenlandes ausschöpfen werden.

In den Bedenken zu 3. wurde erklärt, daß noch am 31. Oktober 1974 die Baugenehmigung zur Errichtung einer Typenlaube auf der Fachparzelle 34 b der Kleingartenkolonie „Eugen-Kleine-Brücke“ erteilt worden sei. Danach hätte diese in einem Abstand von nur 3,0 m von der Uferböschung des Teltowkanals erstellt zu werden brauchen. Nach den Ausweisungen des vorliegenden Bebauungsplanes werde nunmehr ein 10,0 m tiefer Geländestreifen dieses Kleingartens für die Anlage des geplanten Uferwanderweges in Anspruch genommen, was keine Zustimmung finden könne. Im übrigen schließt sich Herr Reiche der Auffassung des Vorstandes des Kleingartenvereines an.

Die Bedenken zu 4. richten sich gegen die Anlage eines Kinderspielplatzes an der Wismarer Straße und werden damit begründet, daß diese Straße von den Kindern auf dem Wege zum und vom Kinderspielplatz überschritten werden müßte und wegen ihres zunehmenden Verkehrsaufkommens eine Gefahrenquelle für sie darstelle.

Als weiterer Gefahrenpunkt werde die steil abfallende Uferböschung des Teltowkanals angesehen. Im übrigen

werde die Neuanlage eines Spielplatzes als Vergeudung von Steuergeldern empfunden, da vor dem neu errichteten Wohngebäude auf dem gegenüberliegenden Grundstück an der Wismarer Straße bereits ein Spielplatz vorhanden sei und sich auch innerhalb der Kleingartenkolonie „Eugen-Kleine-Brücke“ ein öffentlich zugänglicher und geschützter Kinderspielplatz befände.

Auch der Polizeipräsident in Berlin befürchtet für die den Spielplatz benutzenden Kinder erhebliche Gefahren beim Überschreiten der Fahrbahn der Wismarer Straße und wendet sich daher in den Bedenken gegen die Anlage eines Spielplatzes, die er nur für den Fall zurückstellt, daß ein gesonderter Zugang für das zum Einzugsbereich des Spielplatzes gehörende Wohngebiet nördlich und nordostwärts der Wismarer Straße geschaffen werden kann. Zur Begründung wurde ausgeführt, daß die Wismarer Straße mit starkem Durchgangs- und Schwerverkehr in beiden Richtungen belastet sei. Es wurde angeregt, für den Spielplatz einen gesonderten Zugang über den ehemaligen Treidelweg unter der „Eugen-Kleine-Brücke“ zu schaffen, der für diesen Zweck fachgerecht und insbesondere gegenüber dem Teltowkanal mit den notwendigen Sicherheitseinrichtungen versehen werden müßte.

Zur Begründung der Bedenken zu 6. wurde ausgeführt, daß der Verein bestrebt sei, das unmittelbar westlich an das Vereinsgelände angrenzende berlinerene Grundstück zur Vergrößerung der von ihm genutzten Freizeitanlagen zu pachten. Es erscheine daher nicht sinnvoll, den Zugang zum geplanten Uferwanderweg zwischen dem derzeitigen Vereinsgelände und dem von dem Verein ins Auge gefaßten Erweiterungsgebiet verlaufen zu lassen.

Es werde daher vorgeschlagen, den Uferwanderweg bis zur Landesgrenze zu verlängern und einen Zugang von der Schwelmer Straße zu schaffen. Dies böte auch den Vorteil, daß die Anwohner beiderseits des Holtzheimer Weges den Uferwanderweg schneller und direkter erreichen könnten.

Den Bedenken und Anregungen konnte – soweit sie durch den Verzicht auf die Anlage des provisorischen Spielplatzes nicht gegenstandslos geworden sind – unter Abwägung der öffentlichen Belange und der privaten Interessen gegeneinander und untereinander nicht gefolgt werden.

Zu den vorgebrachten Bedenken und Anregungen zu 1. bis 3. ist folgendes auszuführen:

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965, der als vorbereitender Bauleitplan die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten hat, stellt – wie schon ausgeführt – den vom Bebauungsplan erfaßten Bereich entlang des Teltowkanals als Grünfläche (Parkanlage) dar. Die Begründung und Erschließung der Ufer der Berliner Gewässer zugunsten der Allgemeinheit gehört wegen des Erlebniswertes der Gewässer, der sich in der Beliebtheit derartiger Grünzonen bei der Bevölkerung widerspiegelt, zu einem wesentlichen Grundzug der Planung, an dessen Verwirklichung ein berechtigtes öffentliches Interesse besteht.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplanes im Jahre 1965 sind von den Eigentümern bzw. den Voreigentümern der betroffenen Grundstücke zu dieser Darstellung keine Bedenken und Anregungen vorgebracht worden.

Mit der Festsetzung der Grünfläche „Parkanlage“, die hier als Uferwanderweg mit begleitendem Grün ausgestattet werden soll, wird der Berliner Bevölkerung ein weiteres Teilstück im System der ihrer Erholung dienenden Grünflächen gesichert. An dieser Sicherung besteht ein besonderes öffentliches Interesse, da die Grünfläche Teil eines zusammenhängenden Grünflächensystems ist, das mit jeder Erweiterung an Attraktivität gewinnt. Darüber hinaus erschließt der Uferwanderweg die unter Landschaftsschutz stehende Parkanlage im Uferbereich. Im übrigen dient er auch einer optischen Einbeziehung der Wasserstraße in die Stadtlandschaft.

Bei der Planung der Grünfläche (Parkanlage) wurde aus finanziellen Gründen und zur Schonung von Kleingartenland die Breite des Weges und seines begleitenden Grüns überwiegend auf 10 m reduziert, ohne das im Flächennutzungsplan dargestellte Planungsziel – die Herstellung eines breiteren Ufergrünstreifens – aufzugeben. Die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt, die Zielsetzung des Flächennutzungsplanes wird durch den Bebauungsplan gesichert. Den Interessen der Kleingärtner wurde damit weitgehend entgegengekommen. Die verbleibenden Parzellen können überwiegend auch weiterhin selbstständig kleingärtnerisch genutzt werden. Auf dem Wege einer freiwilligen Bodenordnung wäre es im Interesse eines gerechteren Interessenausgleiches aber auch möglich, annähernd gleich große Parzellen zu bilden. Eine diesbezügliche Klärung ist aber nicht Sache des Bebauungsplanverfahrens. Sie muß ggf. der Planungsdurchführung vorbehalten bleiben. Bei Abwägung des hier vorrangigen privaten Interesses an der Beibehaltung der kleingärtnerischen Nutzung der Kolonief Flächen und dem öffentlichen Interesse an der Herstellung des Uferweges mußte dem öffentlichen Interesse der Vorrang eingeräumt werden.

Besucher und Erholungssuchende in Grünflächen mit Wanderwegen in Uferbereichen nehmen erfahrungsgemäß keinen Anstoß an der Nutzung von Wasserstraßen durch die Lastfahrzeuge der Binnenschifffahrt. Die Binnenschifffahrt wird vielmehr als Belebung der Wasserstraße empfunden und erhöht damit den Erlebniswert derartiger Grünanlagen.

Zu den weiteren Bedenken des Einsprechenden zu 3. ist festzustellen, daß vor der Erteilung der Genehmigung zur Errichtung der in Rede stehenden Laube im Nichtbaugelbiet die Grünflächenplanung bekannt war. Dies hatte auch zur Folge, daß die Laube, die im übrigen nur auf Widerruf bauordnungsrechtlich genehmigt wurde, auf der Parzelle 34 b nicht – wie ursprünglich vorgesehen – in einem Abstand von 3,0 m, sondern in einem wesentlich größeren Abstand von der Westgrenze der Parzelle errichtet wurde. Selbst wenn die Laube bei Durchführung der Grünflächenplanung noch weiter nach Osten verschoben werden müßte, wäre dies bei der gegebenen Sach- und Rechtslage für den Pächter zumutbar.

Zu den zu 1., 4. und 5. vorgebrachten Bedenken und Anregungen zur Aufweitung des Grünzuges an der Wismarer Straße auf 30 m und zur zwischenzeitlichen Anordnung eines provisorischen öffentlichen Spielplatzes ist zunächst festzustellen, daß der Spielplatz nicht Gegenstand der Festsetzung ist. Die Bedenken richten sich mithin nicht gegen den Inhalt des Bebauungsplanes.

Nach der in der Begründung zum Bebauungsplan geäußerten Absicht des Bezirksamtes Steglitz sollte mit der Anlage eines provisorischen Spielplatzes in dem in Rede stehenden Bereich zwischenzeitlich einem Spielplatzbedarf im Siedlungsgebiet nördlich der Wismarer Straße abgeholfen werden. Diese Planungsabsicht wird vom Bezirk insbesondere wegen der unlösbaren Zugangsfrage nicht weiter verfolgt. Ein Zugang zum Kinderspielplatz über den Treidelweg unmittelbar an dem 4,0 m tiefen Teltowkanal ist für Kinder nicht ungefährlicher als das Überschreiten einer stark befahrenen Straße. Der Verzicht auf den Spielplatz hat auf den Inhalt des Bebauungsplanes keine Auswirkungen, da die Aufweitung der Grünfläche zur Wismarer Straße hin nur sekundär von der ursprünglich erwogenen zwischenzeitlichen Nutzung, primär aber von der städtebaulichen Absicht bestimmt ist, für den Zugang zu der hier unterhalb des Straßenniveaus liegenden Parkanlage eine breite, den Spaziergänger einladende, gestaltete Eingangssituation zu schaffen.

Zu den Bedenken und Anregungen zu 6. wird vom bezirklichen Grundstücksamt mitgeteilt, daß die Bemühungen des Vereins für Körperkultur Berlin-Südwest e. V. (V f K) um Erweiterung des Pachtgeländes zu Lasten der Flächen der Bezirksbaumschule zu keinem für den Verein positiven Ergebnis geführt haben, da der Bezirk auf Grund des Zuwachses an öffentlichen Grün- und Erholungsflächen auf die Anzucht von bodenständigen Gehölzen angewiesen ist. Eine Reduzierung der insgesamt etwa 40 500 m² um-

fassenden Fläche ist nach Angabe des Gartenbauamtes nicht möglich, da andere für die Anzucht von Gehölzen geeignete Flächen nicht zur Verfügung stehen. Bemühungen der Bezirksverwaltung um Ersatzland blieben bereits im Jahr 1972 ohne Erfolg. Die Absicht des Vereins, das Freizeitangebot und die Erholungsflächen für seine Mitglieder durch Hinzunahme weiterer Pachtflächen zu vergrößern, ist verständlich. Das bezirkliche Gartenbauamt und die zuständige höhere Verwaltungsbehörde sind daher im Rahmen der Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen nochmals um wohlwollende Prüfung der Sachlage gebeten worden. Es wurde bestätigt, daß eine Einschränkung der Fläche der Baumschule zugunsten der Erweiterung des VFK-Geländes im Interesse der öffentlichen Belange nicht möglich sei, da für den Bezirk Steglitz die Versorgung der von der öffentlichen Hand zu beplantenden Flächen von großer Bedeutung zu. Darüber hinaus muß dem Planungsziel, den Wanderweg unmittelbar an der Westgrenze des Landschaftsschutzgebietes entlangzuführen, der Vorrang eingeräumt werden.

Somit ist auch einer Verlängerung des Uferwanderweges in westlicher Richtung nicht möglich.

Hinzu kommt, daß die in Aussicht genommene Festsetzung der in Rede stehenden Parkanlage die Möglichkeit bietet, den geplanten Uferwanderweg über den ausreichend breiten Hauptweg der Dauerkleingartenkolonie „Erbkaveln“ mit einer südwestlich des am Ostpreußendamm gelegenen Schulstandortes geplanten Grünfläche zu verbinden. Der Anregung, die Ufergrünfläche in westlicher Richtung bis zur Grenze von Berlin fortzuführen und den Wanderweg dann entlang der Grenze zu führen und in die Schwelmer Straße einmünden zu lassen, steht diesem Planungsziel entgegen.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617 / GVBl. S. 2047, 1977 S. 116) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237, 1969 I S. 11 / GVBl. S. 1676, 1969 S. 142);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Nach Angaben des Bezirksamtes werden Einnahmen nicht erzielt, für die Ausgaben entstehen folgende Kosten:

Entschädigung für die Räumung von Teilen der Kleingärten und Anlegung der Grünfläche (Parkanlage) 480 000,— DM.

Die Mittel sind im Abschnitt 42 04 - Steglitz - HSt. 710 08 für das Haushaltsjahr 1977 enthalten.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 23. Juni 1977

Der Senat von Berlin	
Stobbe	Ristock
Reg. Bürgermeister	Senator
	für Bau- und Wohnungswesen