

Der Senat von Berlin
BauWohn-III B 32-6142/XII-248
Fernruf: bei Durchwahl 867 - 4753
intern (95) - 4753

Bezirksamt Steglitz von Berlin
U 4. SEP. 1989
Verteilungsstelle

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - III H -

Bezirksamt Steglitz
von Berlin
0 4. SEP. 1989
Anlage-n
Abt. Bau- und Wohnungswesen

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-248
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:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-248 im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde

Vom 13. August 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-248 vom 21. November 1983, mit Deckblatt vom 27. Februar 1984, für eine Teilfläche des Grundstücks Sarntaler Weg 21/23, Scheelestraße 45 A - D zwischen der Grünanlage am Karpfenteich und dem Achenseeweg, nördlich der Grundstücke Sarntaler Weg 25/35, 40 und Achenseeweg 40 im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde, wird festgesetzt.

§ 2

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

§ 3

(1) Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB),
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 Abs. 4 BauGB)

wird hingewiesen.

(2) Unbeachtlich sind nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

(3) Unbeachtlich ist nach § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 20 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 4

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

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan dient der Sicherung eines Teilstückes eines Grünzuges, der im Bezirk Steglitz als parkähnlich angelegte Fußwegverbindung von der Lilienthal-Gedenkstätte in Lichterfelde bis zum Gemeindepark Lankwitz und über Alt-Lankwitz bis an den Teltowkanal führt. Dadurch soll den öffentlichen Belangen von Sport, Freizeit, Erholung, Naturschutz und Immissionsschutz Rechnung getragen werden. Schon der Flächennutzungsplan von 1965 sah im Bezirk Steglitz diese überörtliche Grünverbindung zwischen Parkanlagen, Dauerkleingärten und Sportanlagen mit Anschluß an weiterführende Grünzüge benachbarter Bezirke vor.

Die inzwischen bereits überwiegend hergestellte Parkanlage gehört zu einem Bereich, der im Fluchtlinienplan vom 13. Februar 1934 im Süden durch eine Freiflächengrenze begrenzt wird und für den in diesem Plan als Zweckbestimmung "Freiflächen (Gartenanlagen)" angegeben ist.

Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes XII-248 erfaßte Grünfläche gehört zu dem Teil dieses Grünzuges, der die Lilienthal-Gedenkstätte mit der Hildburghäuser Straße verbindet und liegt zwischen der Grünanlage am Karpfenteich und einer Grünfläche, die von dem am 17. April 1962 festgesetzten Bebauungsplan XII-70 erfaßt wird.

Ein ursprünglich am Achenseeweg geplanter Tummelplatz wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den 27. Änderungsplan vom 25. März 1982 zum Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703) aufgrund der Bedenken eines Bürgers aufgegeben, weil bei Einrichtungen dieser Art von größeren Lärmentwicklungen ausgegangen werden muß und eine ausreichende Minderung der Belästigungen durch Lärmschutzeinrichtungen in diesem Bereich der Grünfläche wegen der geringen Breite nicht möglich ist. Er entfiel daher aus den gleichen Erwägungen auch im Bebauungsplan, und zwar noch vor der öffentlichen Auslegung.

Die Abgrenzung der Grünanlage nimmt weitgehend Rücksicht auf vorhandene Lauben und Sportflächen.

Der Grünzug ist im jetzt wirksamen Flächennutzungsplan vom 8. April 1984 (Amtsblatt 1988 Seite 917) enthalten. Dieser stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Grünfläche mit den Zweckbestimmungen "Sport" und "Parkanlage" dar. Der Grünzug ist mithin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (Amtsblatt 1961 Seite 742) weist das Gelände überwiegend als allgemeines Wohngebiet der Baustufe II/2 und zu einem kleinen Teil als Nichtbaugebiet aus. Das Nichtbaugebiet stellt keine verbindliche Regelung im Sinne des § 9 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes dar.

II. Verfahren

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

Der Beschluß des Bezirksamtes Steglitz von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin 1979 S. 1853 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 15. November bis 15. Dezember 1979 statt.

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 zum Planinhalt wurden nicht vorgebracht.

Einen Änderungsbeschluß über den Inhalt des Bebauungsplanes faßte das Bezirksamt Steglitz von Berlin am 21. November 1983. Mit ihm wurde die Aufgabe des ursprünglich eingeplanten Tummelplatzes beschlossen. Damit wurde dem Belang des Umweltschutzes Vorrang eingeräumt vor dem Belang Freizeit und den Bedürfnissen junger Menschen. Diese Belange finden in den Bebauungsplänen XII-249 und XII-70 hinreichend Berücksichtigung.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Steglitz hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 14. Dezember 1983 zugestimmt.

Gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Entwurf des Bebauungsplanes nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 23. Dezember 1983 in der Zeit vom 2. Januar bis einschließlich 2. Februar 1984 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden von vier Einsprechenden in schriftlicher Form vorgebracht, davon sind drei Äußerungen als nicht gegen den Inhalt des Bebauungsplanes gerichtet anzusehen. Sie betreffen Fragen des Erschließungsbeitragsrechtes, der Verkehrsberuhigung des Achenseeweges und den Wunsch nach Abschluß eines Pachtvertrages für eine kleine Teilfläche der Parkanlage.

1. So wurde von einem in der Nähe der Parkanlage Wohnenden für den Achenseeweg im Kreuzungsbereich mit dem Grünzug eine Verkehrsberuhigungsmaßnahme gefordert. Sie sei - so wurde argumentiert - zum Schutz der Kinder erforderlich, die in Höhe der Parkanlage diese Straße per Rad oder zu Fuß überquerten, weil die Straße durch parkende Fahrzeuge unübersichtlich sei, weil Verkehrsteilnehmer den Achenseeweg als Schleichweg häufig mit überhöhter Fahrgeschwindigkeit durchführen und weil das Gefälle der Parkanlage zum Achenseeweg die Unfallgefahr besonders für radfahrende Kinder erhöhe.

Diesen Bedenken konnte aus verkehrlichen Gründen nicht gefolgt werden. Baulichen Maßnahmen im Bereich des Achenseeweges steht entgegen, daß die einen gewissen Durchgangsverkehr aufweisende Straße mit ihrer nur 6,0 m breiten Fahrbahn für Feuerwehrfahrzeuge, Rettungswagen, Müllabfuhr und Lkw-Anliegerverkehr trotz des wechselseitigen Parkens passierbar bleiben muß.

Auch der Polizeipräsident hat im oben angegebenen Kreuzungsbereich keine Gefahrensituation feststellen können; durch das wechselseitig Abstellen von Fahrzeugen am Fahrbahnrand sähen sich die Führer von Fahrzeugen in aller Regel gezwungen, eine den Verkehrsverhältnissen angepaßte Geschwindigkeit einzuhalten. Allein dies bedinge eine gewisse Beruhigung des Verkehrs.

Nach Abwägung aller Gesichtspunkte ergab sich keine Veranlassung für planungsrechtliche oder auch nur straßenrechtliche Verkehrsberuhigungsmaßnahmen.

Im Rahmen der Planungsdurchführung ist dem Anliegen des Einsprechenden dennoch in der Weise Rechnung getragen worden, daß die Parkwege beider-

seits des Achenseeweges mit Barrieren ausgestattet wurden, die nicht nur Radfahrern ein unvermitteltes Überqueren der Straße verwehren.

2. Dem Anliegen eines Sportclubs, für einen im Bebauungsplanbereich liegenden etwa 170 m² großen Geländestreifen, der in der Örtlichkeit seit langem zu den nördlich angrenzenden Tennisplätzen mit Nebenanlagen gehört, mit Berlin zu einem Pachtvertrag zu kommen, wird das Bezirksamt Steglitz erst jetzt nach der Festsetzung des Bebauungsplanes folgen. Die Herstellung der Grünanlage erfolgte inzwischen unter Herausnahme des in Rede stehenden Geländestreifens; allerdings ist damit nicht beabsichtigt, auf die planungsrechtliche Festsetzung "Grünfläche - Parkanlage -" für diese Fläche endgültig zugunsten des Sportstandortes zu verzichten, weil der Grünzug hier bereits stark eingeengt ist und nur noch eine Breite von 13,0 m aufweist, die es zumindest als Neuordnungsziel planungsrechtlich zu sichern gilt. Dem Anliegen des Sportvereins wird mithin nur im Rahmen der Planungsdurchführung entsprochen, nicht aber durch Änderung des Bebauungsplanes. Da die in Rede stehende Fläche mit Bäumen bestanden ist, bleibt sie auch nach ihrer Verpachtung als Grünraum optisch wirksam.
3. Zu den Ausführungen des Vorsitzenden des Eigentümer- und Grundbesitzervereins Lilienthalberg e. V., der sich in erster Linie gegen die Heranziehung der Einfamilienhausbesitzer zu Erschließungsbeiträgen aussprach und dies damit begründete, daß es sich seines Erachtens bei der Parkanlage um eine "übergeordnete Grünverbindung" im Sinne der Nr. 10 der Ausführungsvorschriften zum Erschließungsbeitragsgesetz handle, die nicht zur Erschließung des dortigen Baugebietes erforderlich sei, wird folgendes angemerkt:

Die Bedenken gegen eine mögliche Heranziehung der Vereinsmitglieder zu Erschließungsbeiträgen sind im Bebauungsplanverfahren nicht auszuräumen. Sie betreffen Fragen, die einer Klärung im Rahmen der Planungsdurchführung nach den Vorschriften des Erschließungsbeitragsrechts vorbehalten bleiben müssen.

Für die Herstellung der Parkanlage könnte eine Erschließungsbeitragspflicht in Betracht kommen. Entgegen der Auffassung des Rechtsamtes des Bezirkes Steglitz, nach der eine Erschließungsbeitragspflicht für die in Rede stehende Grünanlage nicht bestehen soll, hält die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen die Beitragspflicht allein schon im Hinblick auf neuere Bebauungen im näheren Einzugsbereich der Grünanlage für gegeben, auch nachdem das Bezirksamt Steglitz im Rahmen der Bürgerbeteiligung bereits öffentlich erklärt hat, keine Beiträge zu erheben. Sofern demnach zukünftig noch Erschließungsbeiträge von Anwohnern gefordert werden sollten, sind diese Ausdruck der Sozialpflichtigkeit des Eigentums und als Belastung hinzunehmen. Das Interesse der Allgemeinheit an der Einrichtung dieser Grünanlage überwiegt ganz eindeutig dem Wunsch des Einsprechenden, die von ihm Vertretenen vor finanziellen Belastungen verschont zu sehen und allein deshalb auf die Grünanlage zu verzichten.

4. Den Bedenken der Berliner Wasserbetriebe wurde durch Deckblatt vom 27. Februar 1984 entsprochen. Für die innerhalb der Grünfläche verlaufenden Leitungen werden mit Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Wegen dieser Änderung mußte in Anwendung des § 2 a Abs. 7 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 1985, eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt werden. Von den in diesem Verfahren zu Beteiligten sind innerhalb der gesetzten Frist von einem Monat keine Stellungnahmen abgegeben worden.

III. Inhalt des Planes

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

1. Für eine Teilfläche des Grundstücks Sarntaler Weg 21/23, Scheelestraße 45 A - D Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage";
2. Straßenverkehrsfläche für einen Teilabschnitt des in 12 m Breite vorhandenen Achenseeweges.

Der Bebauungsplan hebt Freiflächengrenzen vom 30. November 1927 und 13. Februar 1934 auf und setzt am Achenseeweg die der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinie fest.

Durch Planergänzungsbestimmungen werden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Mit dieser Regelung wird im Interesse der notwendigen Flexibilität verdeutlicht, daß nur die Straßenverkehrsfläche im ganzen festgesetzt ist; nicht aber Fahrbahn- und Bürgersteigbreiten.

- Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmens-träger zu belastende Fläche darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

Diese Regelung dient dem planungsrechtlichen Schutz und der Unterhaltung vorhandener Entwässerungsleitungen innerhalb von zwei 8,0 m breiten Streifen der Parkanlage.

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);

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).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Der Erschließungsaufwand für die Parkanlage ist im Rahmen der Vorschriften der §§ 127 f.f. Baugesetzbuch und des Erschließungsbeitragsgesetzes beitragsfähig.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

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

Berlin, den 22. August 1989

Der Senat von Berlin

S t a h m e r

.....

- Bürgermeisterin

N a g e l

.....

Senator für Bau- und Wohnungswesen