

Der Senat von Berlin  
BauWohn-III B 3-6142/XII-249  
Fernruf: bei Durchwahl 867-68 79  
intern (95) 68 79



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-249  
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 nach-  
stehende Verordnung erlassen hat:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-249  
im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde

Vom 14. Juli 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 verord-  
net:

§ 1

Der Bebauungsplan XII-249 vom 21. November 1983 für eine Teilfläche des Geländes zwischen den Grundstücken Hildburghäuser Straße 87 A, 87, Stadtilmer Weg 4/12, der Bezirksgrenze sowie den Grundstücken Lechtaler Weg 1/9 und Sondershauser Straße 109 A/103 A, 101 B, 99 B und 99 A, 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 Umordnung 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.

Der inzwischen endgültig hergestellte Kinderspielplatz, der aufgrund seiner bescheidenen Spieleinrichtungen nur für Kleinkinder geeignet ist, ist wie die übrige Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" teils auf der Grundlage des bislang geltenden Baunut-

zungsplanes, der hier allgemeines Wohngebiet festsetzt, und teils auf der Grundlage der Freiflächengrenzen vom 30. November 1927 eingerichtet worden. Hierzu bedurfte es keiner besonderen Rechtsgrundlage, denn Kinderspielplätze herkömmlicher Art sind in allen Bereichen zulässig, in denen - auch - gewohnt wird, wie unten unter II. noch näher dargestellt werden wird, oder die durch förmlich festgestellte Freiflächengrenzen begrenzt werden. Im vorliegenden Fall gibt der Fluchtlinienplan als Zweckbestimmung des östlich der Freiflächengrenzen gelegenen Areals "Freifläche (Gartenland)" an.

Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes XII-249 erfaßte Grünfläche gehört zu dem Teil dieses Grünzuges, der die Lilienthal-Gedenkstätte mit der Hildburghäuser Straße verbindet und liegt zwischen Grünflächen, die von dem am 17. April 1962 festgesetzten Bebauungsplan XII-70 und dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan XII-222 erfaßt werden. Einen wesentlichen Teil des Bebauungsplanbereiches XII-249 nimmt der erwähnte Spielplatz ein.

Durch diesen Spielplatz soll das im Versorgungsbereich 6 bestehende erhebliche Defizit (rd. 40 % des Bedarfs) an Spielplatzfläche weiter abgebaut werden.

Der Grünzug ist auch im neuen Flächennutzungsplan vom 8. April 1984 (Amtsblatt 1988 Seite 917) enthalten. Er stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" dar.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (Amtsblatt 1961 Seite 742) weist das Gelände als allgemeines Wohngebiet der Baustufe II/2 aus.

## II. Verfahren

Das Bezirksamt Steglitz von Berlin faßte am 25. Februar 1980 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, 1980 Seite 498, bekanntgemacht.

Ein Änderungsbeschluß über den Inhalt des Bebauungsplanes faßte das Bezirksamt Steglitz von Berlin am 21. November 1983.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes fand in der Zeit vom 24. März bis 25. April 1980 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 wurden berücksichtigt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes 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, Seite 1718, in der Zeit vom 2. Januar bis einschließlich 2. Februar 1984 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden vorgebracht. Die Bedenken der Einsprechenden, die sich in fünf schriftlichen Stellungnahmen gegen den Inhalt des Bebauungsplanes und mögliche finanzielle Folgen ausgesprochen hatten, konnten nicht berücksichtigt werden.

Eine schriftliche Äußerung erfolgte im Namen von sieben Eigentümern von Grundstücken am Stadtilmer Weg und in der Hildburghäuser Straße, die zum Teil im rückwärtigen Bereich unmittelbar an den Grünzug angrenzen. Bei einem weiteren Einsprechenden handelt es sich um den

Vorsitzenden des Eigentümer- und Grundbesitzervereins Lilienthalberg e. V., der sich in erster Linie gegen die Heranziehung zu Erschließungsbeiträgen aussprach.

Die Einsprechenden wandten sich primär gegen die Anlegung des Kinderspielplatzes mit der Begründung, ein echter Bedarf sei (im Gegensatz zum statistischen Defizit) nicht vorhanden und die zu erwartenden Geräuschemissionen würden auf den angrenzenden Grundstücken zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnnutzung führen. Im einzelnen wurde vorgebracht:

- der vorgesehene Lärm- und Sichtschutz sei unzureichend,
- die Bürgerbeteiligung nach der Fertigstellung der Grünfläche sei eine Farce,
- die Lage des Spielplatzes sei wegen der verkehrsreichen Hildburghäuser Straße für kleinere Kinder ungünstig,
- wegen der vorhandenen Altersstruktur sei nur mit einer äußerst geringen Frequentierung des Spielplatzes zu rechnen,
- Spielplätze in anderen Bereichen seien notwendiger als in Wohnbereichen mit Eigenheimen,
- die Abschirmfläche sollte wegen der als Fehlplanung zu betrachtenden Bodenerhöhung vor dem Grundstück Lechtaler Weg 5 verbreitert werden,
- Beeinträchtigungen durch Kindergruppen seien auch an Sonn- und Feiertagen nicht auszuschließen,
- zum Schutz der Kinder sollte die Grünfläche mit der anderen Grünfläche westlich der Sondershauser Straße verbunden werden.

Hierzu wird folgendes ausgeführt:

Der Bebauungsplan trägt dem Umstand, daß der Kinderspielplatz überwiegend im Nahbereich von Einfamilienhausgrundstücken liegt, dadurch Rechnung, daß er zwischen diesen Grundstücken und der dem Spiel vorbehaltenen Fläche einen Abschirmstreifen von in der Regel 5,0 bis 7,0 m Breite festsetzt, der gemäß Planergänzungsbestimmung 1 dicht mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen ist. Darüber hinaus wurden im Fall des Grundstückes Lechtaler Weg 5 die von den Eigentümern geforderten Abschirmmaßnahmen bei der Anlegung der Grünflächen und des Spielplatzes, soweit es mit der übrigen Nutzung vereinbar war, von dem mit der Ausführung des Ausbauplanes beauftragten Gartenbauamt Steglitz vorgenommen, obwohl dies rechtlich nicht geboten war. Für über die in Planergänzungsbestimmung 1 festgesetzten Bepflanzungsbindungen hinausgehende Festsetzungen bzw. Maßnahmen besteht auch unter Würdigung des besonderen Schutzes, den Eigentum durch das Grundgesetz erfährt, kein Anlaß. Kinderspielplätze sind Teil der Wohnnutzung, die von Kinderspielplätzen ausgehenden Emissionen werden in aller Regel für die Nachbarschaft als zumutbar angesehen und müssen von der Umgebung unter dem Gesichtspunkt der Sozialadäquanz einer solchen Einrichtung geduldet werden. Ebenso wie der übliche Lärm von Kraftfahrzeugen, Rasenmähern und Schwimmanlagen sind die mit der Spielplatzbenutzung einhergehenden Geräusche lediglich übliche Auswirkungen des familiengebundenen Wohnens und daher hinzunehmen (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 21. Juni 1974 sowie weitere höchstrichterliche Entscheidungen).

Dies gilt grundsätzlich uneingeschränkt, soweit die Spielplätze ihrer Art nach "herkömmlich sind". Hierzu ist von der Rechtsprechung entwickelt worden, daß Kinderspielplätze herkömmlicher Art solche sind, "bei denen im wesentlichen Geräusche als Folge der natürlichen Lebensäußerung von Kindern entstehen", und dabei ausdrücklich betont, daß sie sich insoweit im Rahmen des Gebietscharakters eines - sogar reinen - Wohngebietes halten und daher mit dem Ruhebedürfnis der Anlieger regelmäßig vereinbar sind. Im vorliegenden Fall kommt der Spielplatz von seiner Ausdehnung und Ausstattung her nur für Kleinkinder und Kinder im Grundschulalter (0 bis 6 Jahre) in Be-

tracht, es wurde lediglich im Nahbereich der Sondershauser Straße eine Sandspielfläche mit Spielgerät angeordnet; der übrige Spielplatzbereich ist - abgesehen von einem Fußweg - als Spielwiese mit sanfter Bodenerhebung ausgestattet. Die von der Rechtsprechung in Abgrenzung zu sogenannten Abenteuerspielplätzen oder Bolzplätzen entwickelten Maßstäbe werden deutlich unterschritten.

Die Einsicht in die Gärten wird durch die vorgeschriebene Bepflanzung, zum Teil auch zusätzlich durch den Bewuchs auf den angrenzenden Grundstücken selbst, hinreichend verwehrt. Ein gesundes Wohnen wird mithin durch die Anlegung des Spielplatzes nicht gefährdet.

Das Vorhandensein privater Gärten schließt die Notwendigkeit des Kinderspielplatzes nicht aus, da Hausgärten im allgemeinen den Anforderungen an kindliche Entfaltungsmöglichkeiten nicht in vollem Umfange gerecht werden können. Unabhängig davon besteht auch in Wohngebieten mit Einfamilienhausbebauung für die Verwaltung die Verpflichtung, öffentliche Spielplätze anzulegen und zu unterhalten, um Kindern die Möglichkeiten zu geben, ihre geistigen und körperlichen Fähigkeiten zu entwickeln und um soziales Verhalten zu fördern (§ 1 Kinderspielplatzgesetz vom 15. Januar 1979, GVBl S. 90). Hinzu kommt, daß der Grünzug nach den stadtplanerischen Zielsetzungen der Allgemeinheit dienen soll und nicht nur den Eigentümern der in seinem engeren Einzugsbereich gelegenen Grundstücke.

In Reaktion auf die öffentliche Auslegung wurde der vorgesehene Spielplatz von vielen Bürgern ausdrücklich begrüßt, auch bei mehreren schriftlichen Anregungen wurde dies zum Ausdruck gebracht.

Zu den oben einzeln aufgeführten Bedenken ist konkret folgendes zu sagen:

Angesichts der bescheidenen Abmessungen und der Bestimmung ausschließlich für kleinere Kinder wären für den Spielplatz weitergehende Abschirmmaßnahmen durch Verbreiterung der zu bepflanzenden Flächen oder durch Errichtung von Lärmschutzwällen weder erforderlich

noch verhältnismäßig. Die durch derartige Vorkehrungen bewirkte hermetische Abriegelung des Kinderspielplatzes würde dem Sicherheitsbedürfnissen zuwiderlaufen.

Vor der Anlegung der Grünfläche wurden die während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und während der öffentlichen Auslegung bekannt gewordenen Bedenken und Anregungen gewichtet, insbesondere wurde der Umfang der Ausstattung mit Spieleinrichtungen erheblich reduziert. Vor der Bürgerbeteiligung fanden keine Ausbaumaßnahmen statt, obwohl die Anlegung einer Grünfläche und auch eines Kinderspielplatzes auf der berlineigenen Fläche nach bisher geltendem Recht jederzeit zulässig gewesen wäre.

Der Standort des Spielplatzes ist aufgrund der bezirklichen Spielplatzplanung in Abstimmung mit dem Spielplatzentwicklungsplan sowie der Arbeitsgruppe für Spielplatzangelegenheiten geplant und festgelegt worden. Er befindet sich im Versorgungsbereich 6, der nur zu 53,6 % mit Spielplatzflächen versorgt ist. Wegen der Größe des Einzugsbereiches ist eine Gefährdung der Besucher, die zum Aufsuchen des Spielplatzes verkehrsreiche Straßen überqueren müssen, auch durch Verlegung an einen anderen Standort nicht zu vermeiden. Die Lage des Spielplatzes ist hier wegen der Ausweitung des Grünzuges und der damit gegebenen Abschirmungsmöglichkeit relativ günstig.

Wegen der Größe des Einzugsbereiches und der üblichen Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur kann die vorhandene Altersstruktur nicht den Ausschlag dafür geben, ob der Spielplatz planungsrechtlich zu sichern ist. Sollte zunächst, wie vereinzelt vorgetragen, mit einer geringen Frequentierung zu rechnen sein, verlieren die gleichzeitig vorgetragenen Bedenken hinsichtlich möglicher Lärmbelästigungen dadurch weiter an Gewicht.

Die als "Rodelberg" bezeichnete Geländeerhebung stellt eine sinnvolle Gestaltung der Landschaft dar und kann wegen ihrer geringen Höhe nicht als Fehlplanung angesehen werden. Festgesetzt ist diese Einrichtung nicht. Der Abschirmstreifen ist im Bereich dieser Erhe-

bung bereits von 5,0 auf 7,0 m erweitert worden, weitergehende Einschränkungen des Spielplatzbereiches durch zusätzliche Abschirmmaßnahmen wären unverhältnismäßig.

Unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen an Sonn- und Feiertagen, hervorgerufen durch wen auch immer, kann allein mit ordnungsbehördlichen Mitteln begegnet werden.

Zum Schutz der spielenden Kinder bedarf es keiner Unterbrechung der Sondershauser Straße zugunsten eines unmittelbaren Anschlusses des Grünzuges an den westlich benachbarten Grünzug, weil es sich bei dieser Verkehrsfläche lediglich um eine wenig befahrene Wohnsammelstraße handelt und die Unterbrechung die Erschließungssituation beeinträchtigen und zusätzlichen Verkehr auf den umliegenden Straßen hervorrufen würde.

Die Bedenken gegen eine mögliche Heranziehung zu Erschließungsbeiträgen sind im Bebauungsplanverfahren nicht auszuräumen. Sie betreffen Fragen, die einer Klärung im Rahmen der Planungsdurchführung nach den Vorschriften der §§ 127 ff des Baugesetzbuchs und des Erschließungsbeitragsgesetzes in der Fassung vom 20. Dezember 1984 (GVBl. 1985 S. 58) vorbehalten bleiben müssen. Fest steht lediglich, daß für Kinderspielplätze kein Erschließungsbeitrag erhoben wird. Für die Herstellung der Parkanlage kommt dagegen eine Erschließungsbeitragspflicht in Betracht. Entgegen der Auffassung des Rechtsamtes des Bezirks Steglitz, nach der eine Erschließungsbeitragspflicht für die in Rede stehende Grünanlage nicht bestehen soll, hält die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen die Beitragspflicht 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 den Wunsch der Einsprechenden, von finanziellen Belastungen verschont zu bleiben und deshalb auf die Grünanlage zu verzichten.

### III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, der in seiner Neufassung keine Kinderspielplätze mehr darstellt, hauptsächlich fest:

- a) Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" und
- b) Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz", an den Wohngrundstücken umsäumt von einem zwischen 5 und 7 m breiten Streifen der Parkanlage, für den zur Abschirmung die Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern durch die Planergänzungsbestimmung 1 vorgeschrieben ist;
- c) anstelle einer Freiflächengrenze vom 30. November 1927 an der Sondershauser Straße eine Straßenbegrenzungslinie sowie eine Teilfläche der Sondershauser Straße als Straßenverkehrsfläche.

Außerdem hebt der Bebauungsplan die im Bebauungsplanbereich und die den Bebauungsplanbereich tangierenden förmlich festgestellten Freiflächengrenzen auf.

#### 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. 321), zuletzt geändert durch das 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:

Von den aufgrund der Bauplanungsunterlagen vom 10. Oktober 1977 für den "Neubau eines Grünzuges von der Lilienthal-Gedenkstätte bis zur Hildburghäuser Straße" bei Kapitel 4204, Titel 701 01 vorgesehenen Ausgaben von insgesamt 1 140 000 DM sind bis Ende 1988 957 559,56 DM verausgabt worden.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Siehe Ausführungen zu A. - I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit und III. Inhalt des Planes -.

Berlin, den 28. Juli 1989

Der Senat von Berlin

W a g n e r  
.....  
Senator  
für den Regierenden  
Bürgermeister

R i e d m ü l l e r - S e e l  
.....  
Senatorin  
für den Senator für Bau- und  
Wohnungswesen