



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

**über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-192
für die Grundstücke Am Eichgarten 15-17 und
Grundbuch von Steglitz Band 95 Blatt 2740 sowie für die Parkanlage
zwischen Johanna-Stegen-Straße und Am Eichgarten im Bezirk Steglitz**

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-192
für die Grundstücke Am Eichgarten 15-17 und
Grundbuch von Steglitz Band 95 Blatt 2740 sowie für die
Parkanlage zwischen Johanna-Stegen-Straße und
Am Eichgarten im Bezirk Steglitz**

Vom 14. Juni 1979

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), geändert durch Gesetz vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281 / GVBl. S. 2780), in Verbindung mit § 5 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 28. Januar 1979 (GVBl. S. 321), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XII-192 vom 30. August 1976 für die Grundstücke Am Eichgarten 15-17 und Grundbuch von Steglitz Band 95 Blatt 2740 sowie für die Parkanlage zwischen Johanna-Stegen-Straße und Am Eichgarten im Bezirk Steglitz 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 war die mit den Grundzügen der städtebaulichen Planung zu vereinbarende Absicht der Eigentümerin des Grundstückes Am Eichgarten 16, ihr unbebautes Grundstück als Bauland zu veräußern. Die Verkaufsverhandlungen zwischen den beiden privaten Interessenten scheiterten jedoch an der Tatsache, daß das in Rede stehende Grundstück ebenso wie die angrenzenden, zum Teil bebauten Grundstücke nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) als Nichtbaugebiet ausgewiesen war.

Die Grundstücke gehörten nach dem zur Bauordnung vom 3. November 1925 für die Stadt Berlin gehörenden Bauzonenplan, der in Textform Anlage der Bauordnung für die Stadt Berlin vom 9. November 1929 war, zum Wohngebiet.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 7. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan vom 28. Januar 1976 (ABl. 1978 S. 1344), ist das Gelände als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die bauliche Nutzung der vorerwähnten Grundstücke zu sichern beziehungsweise zu ermöglichen und förmlich festgestelltes Straßenland planungsrechtlich in Grünfläche (Parkanlage) umzuwandeln.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt für die Grundstücke bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise allgemeines Wohngebiet, zwei zulässige Vollgeschosse, die Grundflächenzahl 0,3 und die Geschosflächenzahl 0,6 fest.

Entsprechend den vorhandenen örtlichen Gegebenheiten setzt er außerdem eine 17,7 m breite Teilfläche der 28,0 m breiten Brückenstraße und einen 8,0 m breiten Geländestreifen in Verlängerung der Johanna-Stegen-Straße als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest. Diese Parkanlage ist Bestandteil einer Grünverbindung zwischen der Promenade am Teltowkanal und dem Steglitzer Stadtpark. Wegen der im Bereich der Parkanlage vorhandenen Leitungen wurde diese zugleich als mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastende Fläche festgesetzt.

Der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verbleibende Teil der Brückenstraße in einer Breite von 5,2 m (unveränderte ausgebaute Gesamtbreite 10,3 m) wie auch die Straße Am Eichgarten in einer Breite von 8,2 m (unveränderte ausgebaute Gesamtbreite rund 16,3 m) wurden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

- a) Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (derartige Anlagen – Gartenbaubetriebe und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen – stehen nicht mit dem Charakter der Umgebung in Einklang) (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und 6 i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO 1968).
- b) Die Bebauungstiefe beträgt 20,0 m, gerechnet von der Baugrenze an (§ 23 Abs. 1 und 4 BauNVO 1968).
- c) Eine im Bebauungsplan mit Buchstaben bezeichnete Fläche auf dem Grundstück Am Eichgarten 16 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Besucher des Grundstückes Grundbuch von Steglitz Band 95 Blatt 2740 zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG 1960).

Diese Planergänzungsbestimmung wurde vorsorglich aufgenommen für den Fall, daß das Grundstück Band 95 Blatt 2740 des Grundbuchs von Steglitz, welches zur Zeit der Eigentümerin des Grundstückes Am Eichgarten 16 gehört, gesondert veräußert wird, weil dann der Anschluß dieses Grundstückes an eine öffentliche Straße rechtlich gesichert sein muß.

Die Umwandlung der vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßten Grundstücke von Grünfläche „Parkanlage“ (Flächennutzungsplan) in allgemeines Wohngebiet (Bebauungsplan) ist gemäß § 8 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan anzusehen, da die Mehrzahl der umliegenden Grundstücke ebenfalls dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet und die in Rede stehende Fläche nur von geringer Größe ist. Die Abweichungen von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ergeben sich aus der Konkretisierung der Planung für einen kleinen Teilbereich; sie berühren nicht die Grundzüge der Planung. Das Planungsziel, den Uferwanderweg nördlich des Teltowkanals günstig an den Steglitzer Stadtpark anzubinden, wird auch ohne Inanspruchnahme der genannten Grundstücke erreicht.

Der promenenähnlich angelegte Wanderweg am Teltowkanal führt über den begrünten Teil der Brückenstraße in den Stadtpark. Ein weiterer Zugang befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zwischen den Grundstücken Am Eichgarten 7-12 und 14.

Das weitere Planungsziel eines ununterbrochenen Wanderweges nördlich des Teltowkanals ist wegen des unmittelbar am Kanal gelegenen Gebäudes, auf dem im Eigentum der Teltowkanal AG befindlichen Grundstück Am Eichgarten 17 nicht in der im Flächennutzungsplan dargestellten Form zu verwirklichen. Nach Auskunft der Teltowkanal AG beherbergt das Gebäude betriebswichtige Einrichtungen und muß auch weiterhin der Gesellschaft zur Verfügung stehen, zumal es mit einem an der Nikolaistraße auf der Kanalgegenseite gelegenen Grundstück in einem betriebswirtschaftlichen Zusammenhang steht. Hinzu kommt, daß auch das Grundstück Am Eichgarten 15 bebaut ist, was in Anbetracht der guten Bausubstanz eine Inanspruchnahme dieses Grundstückes als Grünfläche ohnehin für lange Zeit ausschließen würde.

Bei dieser Sachlage ist es fraglich, ob sich eine Enteignung der unbebauten Grundstücke Am Eichgarten 16 und Grundbuch von Steglitz Band 95 Blatt 2740 durchsetzen ließe, weil das Vorliegen der Enteignungsvoraussetzungen nach § 87 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes zweifelhaft ist.

Es wäre kaum zu beweisen, daß das Wohl der Allgemeinheit die Enteignung dieser Grundstücke erfordert, noch daß der Enteignungszweck nicht auch auf andere zumutbare Weise erreicht werden kann. Der sich durch die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes ergebende geringe Umweg über die Straße Am Eichgarten ist den Benutzern des Wanderweges zumutbar, zumal das Grün durch die alleebähnlichen Straßen und den reichen Baumbestand auf den anliegenden Grund-

stücken keine optische Unterbrechung erfährt. Bei Abwägung der Interessen einer baulichen gegenüber einer parkähnlichen Nutzung der in Rede stehenden Grundstücke mußte daher der baulichen Nutzung der Vorrang eingeräumt werden.

Die Belange der Erholung fallen hier nicht so ins Gewicht wie die Belange der Sicherung und Komplettierung vorhandener Bausubstanz. Belange des Umweltschutzes werden nicht nachteilig betroffen. Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen tritt keine wesentliche Änderung der derzeitigen städtebaulichen Situation ein.

Der Bebauungsplan setzt der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen unter Aufhebung der bisher bestehenden Straßen- und Baufluchtlinien sowie Freiflächengrenzen fest.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht.

Eine Beteiligung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 war nach Artikel 3 § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221, 3617 / GVBl. S. 1830, 1977 S. 116) nicht erforderlich.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Steglitz hat dem Bebauungsplan am 16. März 1977 zugestimmt.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 in der Zeit vom 23. Mai bis 23. Juni 1977 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617 / GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), geändert durch Gesetz vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281 / GVBl. S. 2780), 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 (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine.

b) Personalarbeitswirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Siehe Ausführungen unter A. Begründung - II. Inhalt des Planes

Berlin, den 4. Juli 1979

Der Senat von Berlin

Lüder
Bürgermeister

Ristock
Senator
für Bau- und Wohnungswesen