

Der Senat von Berlin
BauWohn-II E 31-6142/XII-250
Fernruf: bei Durchwahl 867-4753
intern (95) 47 53

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-250
im Bezirk Steglitz

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

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-250 im Bezirk Steglitz

Vom 16. März 1991

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezem-
ber 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), zuletzt geändert durch Gesetz
vom 23. September 1990 in Verbindung mit Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II
Nr. 1 des Einigungsvertrages (BGBl II S. 885/1122), in Verbindung mit § 4
Abs. 5 Satz 1 und § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs
(AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XII-250 vom 30. September 1985, mit Deckblatt vom 17. März 1987, für das Grundstück Treitschkestraße 31 - 32, Gritznerstraße 18/20 und 26 sowie für eine Teilfläche des Grundstücks Paulsenstraße 25, 25 A - 25 C, Treitschkestraße 28 - 30, Gritznerstraße 22/24 und Schildhornstraße 24 - 25 im Bezirk Steglitz 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

Nach der Bedarfsermittlung der damaligen Senatsverwaltung für Jugend, Familie und Sport wurde 1983 für die Planungsregion I für Steglitz eine Unterversorgung von 284 Kindertagesstättenplätzen festgestellt. Hieraus ergab sich, daß zur Bedarfsdeckung weitere Kindertagesstätten errichtet werden müssen. Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes ist daher südlich der vorhandenen Kindertagesstätte Paulsen- Ecke Treitschkestraße der Bau einer weiteren Kindertagesstätte mit etwa 120 Plätzen vorgesehen. Dieses Gelände an der Paulsenstraße wird zur Zeit noch kleingärtnerisch genutzt.

Neben der Verwirklichung dieses Planungszieles waren auch die planungsrechtliche Sicherung einer Parkanlage und die Anlage eines Kinderspielplatzes Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes XII-250. Die Parkanlage stellt zusammen mit einer Gehrechtsfläche die Verbindung zwischen der vorhandenen Blockdurchwegung zwischen Treitschkestraße und Markelstraße sowie der Grünanlage im Zuge der Schildhornstraße zwischen Gritznerstraße und Breitenbachplatz her.

Die Lage des öffentlichen Kinderspielplatzes wurde so gewählt, daß er inmitten des Baublockes so weit wie möglich von der verkehrsreichen Schildhornstraße entfernt ist.

Der Standort der Evangelischen Patmos-Kirche nebst Stellplatzfläche wurde zur Arrondierung des Baublockes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Der Bebauungsplan soll neben der rechtlichen Sicherung von Art und Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Flächen der Grundstücke im Geltungsbereich Straßenbegrenzungslinien festsetzen.

Im Flächennutzungsplan von Berlin (FNP 84) vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917) ist der Geltungsbereich des B-Planes als Wohnbaufläche (Typ 1) dargestellt. Er liegt nach diesem Plan auch im Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

Da die Grünflächen - Parkanlage - und - Spielplatz - unter 3 ha groß und von lokaler Bedeutung sind, waren sie nach der Systematik des FNP nicht darstellungsbedürftig; auch Gemeinbedarfseinrichtungen werden nur bei überregionaler Bedeutung durch Symbol dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Um die Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes 84 hinsichtlich der Luftreinhaltung durchzusetzen, bedurfte es im vorliegenden Fall nicht der Aufnahme einer Regelung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 Bundesbaugesetz, weil die Kircheneinrichtung bereits vorhanden ist und Berlin als Träger der Gemeinbedarfseinrichtung - Kindertagesstätte - hierfür keiner planungsrechtlichen Festsetzung bedarf.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegen die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe IV/3.

Im Arbeitsbericht zur räumlichen Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Steglitz 1 ist für diesen Bereich die Standortsicherung für eine Kindertagesstätte (Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche) eingetragen.

In dem vom Senat am 10. Januar 1989 beschlossenen Stadtentwicklungsplan "Öffentliche Einrichtungen - Versorgung mit wohnungsbezogenen Gemeinbedarfseinrichtungen" (StEP 2) einschließlich der dazugehörigen Übergangsregelung (Karten im Maßstab 1 : 20 000 "Kindertagesstättenstandorte nach Bestand und Planung - Stand 1988) ist die geplante Kindertagesstätte als aus dem FNP 65 übernommener Standort eingetragen.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Steglitz von Berlin faßte am 18. Januar 1982 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 1982 S. 1303 bekanntgemacht.

Änderungsbeschlüsse über den Inhalt des Bebauungsplanes faßte das Bezirksamt Steglitz von Berlin am 8. Mai 1984 und am 30. September 1984. Mit dem Beschluß vom 8. Mai 1984 berichtigte es auch die Bezeichnung eines der betroffenen Grundstücke. Einer erneuten Bekanntmachung bedurfte dies nicht.

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 19. April bis 19. Mai 1982 statt.

Die im Rahmen der Herstellung des Einvernehmens über das Abwägungsergebnis sich als erforderlich darstellenden Änderungen der Planung (Baukörperausweisung auf dem Kirchenstandort und Sicherung einer öffentlichen Durchwegung zur Treitschkestraße) wurden veranlaßt.

Dem Vorschlag des Gemeindegemeinderates der Patmos-Kirchengemeinde, den Spielplatzstandort an die Gritznerstraße zu verlegen, wurde nicht gefolgt.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes beteiligt. Die Anregung des Senators für Stadtentwicklung und Umweltschutz zum Schutz der Kindertagesstätte vor Verkehrslärm Immissionsschutzregelungen aufzunehmen, wurde berücksichtigt. Den Änderungswünschen des Konsistoriums der Evangelischen Kirche in Berlin-Brandenburg, mit denen im wesentlichen die bereits unterbreiteten Vorschläge der Kirchengemeinde wieder aufgegriffen wurden, konnte nicht gefolgt werden (vgl. hierzu die Ausführungen zu den von der Kirchengemeinde zur öffentlichen Auslegung vorgetragenen Bedenken).

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Steglitz hat dem Entwurf des Bebauungsplanes und seiner öffentlichen Auslegung am 16. Oktober 1985 zugestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 6. Dezember 1985 gemäß § 2 a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 16. Dezember 1985 bis einschließlich 27. Januar 1986 öffentlich ausgelegt.

Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden von der Evangelischen Patmos-Kirchengemeinde unter Verweis auf den vorangegangenen Schriftverkehr im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Trägerbeteiligung vorgebracht; sie lauten im wesentlichen wie folgt:

Hinsichtlich der Lage des Spielplatzes südwestlich des Kirchengebäudes werde befürchtet, daß dieser Bereich zweckentfremdet und zu einem Aufenthaltsort für Jugendliche werden könnte. Der Kinderspielplatz sei nicht einsehbar und entziehe sich einer Kontrolle besonders nach Dienstschluß der benachbarten Kindertagesstätten. Aus diesem Grunde rechnet die Kirche mit Glasbruchschäden durch Steinwürfe und mit Störungen von kirchlichen Veranstaltungen an Abenden und an Wochenenden durch Jugendliche. Die Durchwegung zur Treitschkestraße werde abgelehnt, weil sie eine Fluchtmöglichkeit für randalierende Jugendliche böte. Der geringe Abstand der Kirche zum Spielplatz gestatte nicht die Errichtung ausreichend hoher Schallschutzzäune.

Die nach § 1 Abs. 5 Ziffer 6 BauGB von den Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienste und Seelsorge seien bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht berücksichtigt.

Es werde daher angeregt, unter Inanspruchnahme etwa eines Drittels der kircheneigenen Stellplatzflächen, den Spielplatz an die Gritznerstraße zu verlegen und auf die öffentliche Durchwegung des Kindertagesstättenstandortes zu verzichten. Die südlich und westlich des Kirchengebäudes liegenden Flächen - zumindest aber die westlich gelegenen - sollten nicht für die Öffentlichkeit zugänglich sein und eher dem Freiflächenanteil für die Kindertagesstätte zugeschlagen werden.

Zu den Bedenken und Anregungen ist folgendes zu bemerken:

Die Lage des Kinderspielplatzes unmittelbar neben dem Kindertagesstättenstandort in ausreichender Entfernung von den Straßen ist wesentlich günstiger als der empfohlene Alternativstandort unmittelbar an der Gritznerstraße. Die vorgeschlagene Verlagerung des Kinderspielplatzes an die Gritznerstraße bei teilweiser Inanspruchnahme der kircheneigenen Stellplatzflächen kann aus diesem Grunde, aber auch aus bauordnungsrechtlichen Gründen (Pflicht zur Erhaltung bauaufsichtlich genehmigter notwendiger Stellplätze) nicht gefolgt werden. Hinzu kommt, daß die topographischen Verhältnisse die Anord-

nung eines zweckmäßig gestalteten Kinderspielplatzes an der Gritzerstraße nicht bzw. nur mit einem höheren bautechnischen Aufwand zulassen.

Störungen wie sie befürchtet werden, können von der Art des Spielplatzes nicht ausgehen, da er nur kleineren Kindern vorbehalten bleiben wird.

Der Befürchtung, daß der innen liegende Spielbereich zweckentfremdet und von Jugendlichen, die ungestört sein wollen, als Aufenthaltsort gewählt und mißbräuchlich genutzt werden könnte, kann als ordnungsrechtlichem Problem nicht durch einen Bebauungsplan begegnet werden. Störungen dieser Art, die auf jedem öffentlichen Gelände auftreten können, sind nicht mit Hilfe der Bauleitplanung, sondern allein durch allgemeine Maßnahmen im zivilen Bereich oder durch die Mittel der allgemeinen Sicherheit und Ordnung zu bewältigen. Auch eine bessere Einsichtsmöglichkeit in einen unmittelbar an der Straße liegenden Spielplatz gibt nicht die Gewähr für Ruhe und Ordnung.

Auf eine öffentliche Durchwegung von der festgesetzten Grünfläche zur Treitschkestraße kann aus den unter I. - Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit - dargelegten Gründen nicht verzichtet werden. Hinzu kommt, daß die Wegefläche A auch der Erschließung des Kinderspielplatzes dient. Besonders die Kleinkinder sollen die Spielanlage auf diesem Wege möglichst ungefährdet von den nördlich gelegenen Wohnanlagen her erreichen können. Ferner wird durch die Anlage eines Durchgangsweges eine Sackgassensituation vermieden und die soziale Kontrollmöglichkeit des Spielplatzes verbessert.

Dem Einwand, den von den Kirchen festzustellenden Erfordernissen für Gottesdienst und Seelsorge trage der Bebauungsplan nicht hinreichend Rechnung, kann nicht gefolgt werden. Der Bebauungsplan sichert ja gerade den Kirchenstandort der Patmos-Kirchengemeinde und umgibt ihn mit Nutzungen, die von ihrer Zweckbestimmung her mit der Kirchennutzung vereinbar sind. Wenn die Kirchengemeinde dennoch Nachteile erwartet, so hat dies ursächlich seinen Grund in den geringen Abständen des Kirchengebäudes zur Eigentumsgrenze des

Standortes. Diese aber hat die Kirchengemeinde selbst zu vertreten. Der Bebauungsplan sichert hier nur den Bestand.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Steglitz hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 12. November 1986 erneut zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

Änderungen ergaben sich aus dem Erfordernis, den Bebauungsplan nach dessen öffentlicher Auslegung in folgenden Punkten zu überarbeiten, wobei die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden:

- a) Aufnahme einer weiteren Planergänzungsbestimmung, die die Fläche der Durchwegung zwischen Treitschkestraße und Spielplatz betrifft;
- b) Konkretisierung der Planergänzungsbestimmung 1 Abs. 2 (Änderung der Bezeichnung "Räume" in "Aufenthaltsräume");
- c) Eintragung einer roten gerissenen Linie (Umgrenzung von Flächen für Stellplätze) anstelle der straßenseitigen Baugrenze auf dem Grundstück Gritznerstraße 26 - Stellplätze für die evangelische Kirche -;
- d) Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse III als Höchstgrenze für den vorhandenen dreigeschossigen Baukörper auf dem Grundstück Treitschkestraße 31 - 32/Gritznerstraße 18/20.

Diese Änderungen fanden im Deckblatt vom 17. März 1987 ihren Niederschlag.

Gemäß § 2 Abs. 7 des Bundesbaugesetzes konnte für das Deckblatt eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt werden, da die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Von den in diesem Verfahren zu Beteiligten sind keine Stellungnahmen abgegeben worden, die einer Änderung des Bebauungsplanes im Sinne des Deckblattes entgegenständen.

Nach Gewichtung und Wertung der im Bebauungsplanverfahren vorgebrachten Bedenken und Anregungen und nach Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen gegeneinander und untereinander konnten die vorgebrachten Bedenken und Anregungen - wie dargelegt - keine Berücksichtigung finden.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP 84) - wie unter I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit begründet - unter anderem fest:

1. Einzelne Teile der Teilflächen des Grundstücks Paulsenstraße 25, 25 A - 25 C, Treitschkestraße 28 - 30, Gritznerstraße 22/24 und Schildhornstraße 24 - 25, soweit sie im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegen,
 - bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" mit zwei zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschoßflächenzahl 0,6;
 - als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz";
 - als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage";
2. das Grundstück Treitschkestraße 31 - 32/Gritznerstraße 18/20 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Evangelische Kirche", wobei die Maße der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baukörperausweisung mit der Baumassenzahl 2,4 und für das Gebäude Treitschkestraße 31 - 32 zusätzlich durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (III) als Höchstgrenze bestimmt sind.

Da der Bebauungsplan u. a. der Sicherung baulicher Anlagen eines vorhandenen Kirchengebäudes einschließlich Glockenturm dient, für die Vollgeschossangaben wenig sinnvoll wären, für die aber auch eine nachträgliche Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen entbehrlich war, weil langfristig mit keinen Veränderungen zu rechnen ist, konnte für diese beiden baulichen Anlagen auf Festsetzungen der Z beziehungsweise ihrer Höhe verzichtet werden, ohne daß sich hierdurch die Gefahr einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes oder sonstiger öffentlicher Belange ergab.

3. das Grundstück Gritznerstraße 26 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Evangelische Kirche" und zugleich als Fläche für Stellplätze.

Der Bebauungsplan hebt förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien auf und setzt der Planung entsprechende Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien fest.

Durch Planergänzungsbestimmungen werden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

1. Die Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen der Kindertagesstätte, die zur Schildhornstraße gelegen sind, müssen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG zum Schutz dieser Räume vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm) für die Fenster ein bewertetes Schalldämmmaß von $R_w'45$ dB und für die Wände von 50 dB haben.

Die zur Paulsenstraße gelegenen Aufenthaltsräume müssen für die Fenster ein bewertetes Schalldämmmaß von $R_w'40$ dB und für die Wände von 45 dB haben.

2. Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Hier handelt es sich um die Durchwegung zwischen Treitschkestraße und dem Grünzug an der Schildhornstraße.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. September 1990 in Verbindung mit Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages (BGBl. II S. 885/1122), 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), 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 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).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Für den Bau der Kindertagesstätte sind 7 000 TDM veranschlagt. In der Investitionsplanung 1990 bis 1994 sind diese Haushaltsmittel noch nicht enthalten.

Der Erschließungsaufwand für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene Parkanlage ist im Rahmen der Vorschriften des Baugesetzbuchs und des Erschließungsbeitragsgesetzes beitragsfähig.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Die inzwischen hergestellte Parkanlage und der Spielplatz erhöhen den Erholungswert des Grünstreifens entlang der Schildhornstraße zwischen Gritznerstraße und Breitenbachplatz .

Ein weiterer hoher Grünanteil ergibt sich durch die Freiflächen der Kindertagesstätten und durch die gärtnerisch angelegten Flächen auf dem Kirchengrundstück. Insgesamt gesehen sind die Auswirkungen auf die Umwelt positiv, zumal die nach bisher geltendem Planungsrecht (Baunutzungsplan) zulässige bauliche Dichte um 50 % reduziert und für Teilflächen sogar die bislang bestehende Baulandqualität zugunsten von Grünflächen gänzlich aufgegeben worden ist.

Berlin, den 10. April 1991

Der Senat von Berlin

D i e p g e n

.....

Reg.Bürgermeister

N a g e l

.....

Senator für Bau- und Wohnungswesen