

Der Senat von Berlin
BauWohn-II E 51-6142/XII-263
Fernruf: bei Durchwahl 867-4753
intern (95) 4753

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-263
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 nach-
stehende Verordnung erlassen hat:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-263
im Bezirk Steglitz

Vom 14. Januar 1991

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (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 § 4 Abs. 5
Satz 1 und mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs
(AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XII-263 vom 17. März 1986 für die Grundstücke Schützenstraße 31 und Erlenstraße 11 - 17 (teilweise), Schützenstraße 32, Birkbuschstraße 18 Ecke Haydnstraße 21 (teilweise) und Grundbuch von Steglitz Blatt 3010 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

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die planungsrechtliche Sicherung der bereits vor Jahrzehnten angelegten Kleingartenkolonien "Erlenstraße" und "Bäketal" und der vorhandenen Parkanlage zwischen Schützenstraße und Haydnstraße unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften für bestehende Kleingärten (§ 16 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (GVBl. S. 471)). Von der Kolonie Bäketal befinden sich 7 044 m² im Privateigentum.

Das Grundstück der vorhandenen Kindertagesstätte an der Schützenstraße wurde zur planungsrechtlichen Sicherung auch dieses Standortes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Das in diesem Bereich bestehende Versorgungsdefizit und der Bedarf an Kindertagesstättenplätzen rechtfertigen dies.

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917) ist das Gelände überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kleingarten", ein

südöstlich der Erlenstraße gelegener Geländeteil als Wohnbaufläche (Typ 2), Geschößflächenzahl bis 1,5 dargestellt.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegt das Gelände im Nichtbaugebiet.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Steglitz von Berlin faßte am 24. Mai 1983 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes.

Der Beschluß des Bezirksamtes Steglitz von Berlin wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin 1983 S. 1079 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 22. August bis 19. September 1983 statt.

Auswirkungen auf die Planung ergaben sich nicht.

Durch Beschluß des Bezirksamtes Steglitz von Berlin vom 8. Mai 1984 wurde der Titel des Bebauungsplanes seinem Geltungsbereich angepaßt.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes beteiligt.

Änderungswünsche wurden, soweit sie berechtigt waren, berücksichtigt. Sie betrafen primär die Belastung von Flächen mit Geh- und Leitungsrechten und die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche der Kindertagesstätte allein durch Baugrenzen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 24. Oktober 1986 gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 3. November 1986 bis einschließlich 3. Dezember 1986 öffentlich ausgelegt.

Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden vorgebracht

- a) von einer Naturschutzorganisation und
- b) von der Kleingartenkolonie Bäketal und dem Bezirksverband der Kleingärtner Steglitz e.V.

Die Anregungen konnten keine Berücksichtigung finden.

Im einzelnen wurde in etwa folgendes vorgetragen:

- a) Entlang der Erschließungswege innerhalb der Kleingartenkolonie sei eine naturnahe Bepflanzung eine wertvolle Maßnahme mit positiver Wirkung für eine artenreiche Fauna.

Im Bereich der öffentlichen Grünanlage, die dem Lauf der verrohrten Bäche folgt, sei eine Wiederherstellung des alten Bachlaufes etwa wie im Bereich der öffentlichen Grünanlage "Am Bäkequell" sowohl für den Naturschutz als auch aus der Sicht der Erholung sinnvoll. Entsprechendes gelte für den Bereich nordwestlich des Bebauungsplanes.

- b) Ein etwa 2 500 m² großer Geländestreifen des Grundstücks Birkbuschstraße 18, der bereits als Grabeland, als Abstellplatz für Wohnwagen oder auch kleingärtnerisch genutzt werde, solle in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und zur Arrondierung der Kolonie Bäketal als Grünfläche "Dauerkleingärten" festgesetzt werden. Dies ergäbe für die Kolonie eine sinnvolle, übersichtliche Abgrenzung und lasse dem auf dem Grundstück befindliche Finanzamt an der Birkbuschstraße noch genügend Hinterland. Das hinzukommende Kleingartengelände böte Platz für weitere (acht) Kleingärten und ließe auch eine Durchwegung für die Allgemeinheit zu. Der in diesem Zusammenhang von dem Vertreter der Kleingartenkolonie Bäketal geäußerten Auffassung, auf der Erweiterungsfläche ließen sich auch Stellplätze für die Kolonie mit unterbringen, trat der Bezirksverband nicht bei.

Zu den Anregungen ist folgendes zu bemerken:

Zu a) Die Anregung, entlang der Erschließungswege innerhalb der Kolonien bestimmte Pflanzenarten vorzusehen, bedarf nicht der planungsrechtlichen Festsetzung. Entsprechende Regelungen könnten, sofern die für das Kleingartenwesen zuständigen Verwaltungen dieses für erforderlich und vertretbar halten, zumindest im Bereich der berlineigenen Flächen in die Kleingartenpachtverträge aufgenommen werden. Hinzu kommt, daß die Aufteilung des Kleingartengeländes und damit auch die Wegeführung - abgesehen von der Fläche A B C D A - im Interesse der notwendigen Flexibilität nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplanes ist. Die empfohlene Festsetzung wäre mithin auch zu wenig konkret.

An eine Freilegung der verrohrten Bäche innerhalb der Parkanlage und ihre Umgestaltung in einen offenen Wasserlauf ist wegen des hohen finanziellen Aufwandes derzeit nicht gedacht. Der Vorschlag konnte daher im Bebauungsplan keinen Niederschlag finden. Die Anregungen wurden vom Stadtplanungsamt Steglitz zur weiteren Verwendung an das Gartenbauamt weitergeleitet.

Zu b) Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Die fragliche Grundstücksfläche ist im Flächennutzungsplan von Berlin als Wohnbaufläche (Typ 2) GFZ bis 1,5 dargestellt und bereits seit Jahrzehnten im Baunutzungsplan als allgemeines Wohngebiet - Baustufe IV/3 - ausgewiesen und somit als Bauland qualifiziert. Diese planerische Vorgabe wird beibehalten, um das Baulandpotential auch im Hinblick auf den großen Wohnungsbedarf nicht unnötig einzuschränken. Das Interesse an der Umwandlung der Grabelandflächen in Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" muß gegenüber diesem öffentlichen Interesse zurücktreten. Dies gilt auch für die Gesichtspunkte einer übersichtlicheren Grenzziehung und der Schaffung weiterer öffentlich zugänglicher Wege. Im übrigen ließe sich - beispielsweise vertraglich - auch ohne Inanspruchnahme von Baugrundstücksflächen über das vorhandene Kleingartenwegesystem der Kolonie eine zusätzliche öffentliche Wegeverbindung von der Haydnstraße zur Erlenstraße schaffen.

Hinzu kommt, daß der Bebauungsplan bereits zugunsten der Erhaltung von Kleingärten der Kolonie Erlenstraße - abweichend vom Flächennutzungsplan - von der Festsetzung von Bauland absieht, und zwar dort, wo der Baunutzungsplan Nichtbaugelände ausweist. Ein noch weitergehender Verzicht auf Bauland zugunsten von Dauerkleingärten war bei gerechter Interessensabwägung daher nicht zu vertreten.

Das Erfordernis weiterer Stellplätze innerhalb der vorhandenen Kolonien ist ggf. im Rahmen einer Kleingartensanierungsplanung zu klären. Selbst wenn sich hierbei ein akuter Bedarf an zusätzlichen Stellplätzen ergeben sollte, rechtfertigte dies nicht, hierfür auf Bauland und damit auf Gelände außerhalb der vorhandenen Kleingärten zurückzugreifen.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Steglitz hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 19. November 1987 zugestimmt und damit auch die Nichtberücksichtigung der Anregungen gebilligt.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan von Berlin unter anderem folgendes fest:

1. Teilflächen der Grundstücke Schützenstraße 31 und Erlenstraße 11 - 17 sowie Birkbuschstraße 18 Ecke Haydnstraße 21 und das Grundstück Grundbuch von Steglitz Blatt 3010 als Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Dauerkleingärten" und "Parkanlage";
2. das Grundstück Schützenstraße 32 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, wobei die überbaubare Fläche ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt ist;
3. Teilabschnitte der Schützenstraße, der Erlenstraße und der Haydnstraße als Straßenverkehrsfläche.

Mit den Planergänzungsbestimmungen werden unter anderem folgende Regelungen getroffen.

- a) In den Dauerkleingärten dürfen nur Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen - wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräte- raum und überdachtem Freisitz - 24 m² nicht überschreitet. Eingeschossige Vereinshäuser, die mit der Zweckbestimmung Grünfläche (Dauerkleingärten) im Einklang stehen, können zugelassen werden.

(Die Vorschrift dient der Vereinheitlichung des Laubentyps, ermöglicht aber auch den Bau von Vereinshäusern für die Kleingärtner.)

- b) Eine mit Buchstaben im Bebauungsplan umschriebene Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(Die Belastung sichert eine öffentliche Wegeverbindung von der Erlenstraße zur festgesetzten Parkanlage, die über den Bäkepark mit der Promenade am Teltowkanal verbunden ist.)

- c) Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmens- träger zu belastenden Flächen dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflan- zungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

(Die Regelung ist für den Schutz und die Unterhaltung vorhandener Leitungstrassen geboten.)

Im Flächennutzungsplan von Berlin ist das Gelände südöstlich der Erlen- straße - wie bereits erwähnt - als Wohnbaufläche (Typ 2) dargestellt. Seine Festsetzung als Grünfläche - Dauerkleingärten -, abweichend vom Flächennutzungsplan, ist als eine im Interesse der Erhaltung der Klein- gartenkolonie Erlenstraße liegende Verfeinerung und Konkretisierung der Planung anzusehen. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes wird davon nicht berührt.

Als Randkorrekturen dieser Art stellt sich auch die Aussonderung des vorhandenen Kindertagesstättenstandortes und der vorhandenen Parkanlage aus der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche - Kleingärten - dar. Diese baulichen und sonstigen Nutzungen von nur örtlicher Bedeu-

tung konnten auf Grund der Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplanes und seiner Systematik in diesem Plan keine Berücksichtigung finden. Auch ihre Festsetzung ist mithin mit § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch vereinbar.

Der Bebauungsplan hebt die der Planung entgegenstehenden ff sowie A.C.O. Straßen- und Baufluchtlinien und ff Freiflächengrenzen auf und setzt Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen fest.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBI. 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 (BGBI. II S. 885/1122, in Verbindung mit dem Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBI. I S. 2256, 3617/GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBI. 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 (BGBI. 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:

Anmeldungen für die Investitionsplanung 1988 bis 1993 sind bisher nicht erfolgt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen werden sich zu gegebener Zeit durch den Ankauf einer Teilfläche des privaten Grundstücks Birkbuschstraße 18 Ecke Haydnstraße 21 und Sanierungsmaßnahmen in der Kolonie Bäketal ergeben.

Mit Einnahmen aus Erschließungsbeiträgen für die Parkanlage ist im Rahmen der Vorschriften der §§ 127 ff des Baugesetzbuchs und des Erschließungsbeitragsgesetzes zu rechnen.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Durch die Bestandssicherung der vorhandenen Kindertagesstätte, der Dauerkleingärten und der Parkanlage ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Kindertagesstätten sind im übrigen selbst in einem allgemeinen Wohngebiet als Wohnfolgeeinrichtung zulässig. Der von der im Bebauungsplanbereich gelegenen Kindertagesstätte zeitweise ausgehende Kinderlärm ist mithin sowohl den Anwohnern als auch den Kleingartenpächtern zumutbar.

Berlin, den 31. Januar 1991

Der Senat von Berlin

D i e p g e n

N a g e l

.....
Reg.Bürgermeister

.....
Senator für Bau- und Wohnungswesen