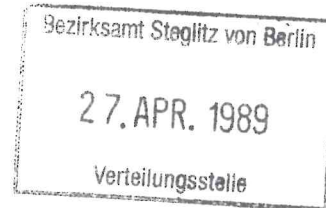


Der Senat von Berlin
BauWohn-III B 31-6142/XII-96-1
Fernruf: bei Durchwahl 867 - 4753
intern (95)4753



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-96-1 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 nachstehende Verordnung erlassen hat:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-96-1 im Bezirk Steglitz

Vom 29. März 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-96-1 vom 4. Juni 1984 für die Grundstücke Gutsmuthstraße 8, Hackerstraße 26/Bornstraße 27 im Bezirk Steglitz, der den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-96 für die Grundstücke zwischen der Gutsmuthsstraße, Hackerstraße, Bornstraße und der nordwestlichen Grenze des Grundstücks Bornstraße 32 und Gutsmuthsstraße 4 im Bezirk Steglitz vom 15. März 1966 (GVBl. 1966 S. 561) festgesetzten Bebauungsplan teilweise ändert, 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes XII-96-1 - mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen - ist in dem am 15. März 1966 festgesetzten Bebauungsplan XII-96 als öffentlicher Parkplatz ausgewiesen; darüber hinaus ist durch Planergänzungsbestimmung geregelt, daß auf dieser Fläche mit Ausnahme eines sechs m breiten Geländestreifens entlang der Hackerstraße, der mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen ist, die Errichtung eines Parkhauses zulässig ist, dessen Gebäudehöhe 57,0 m über NN nicht überschreiten darf.

Durch gutachterliche Untersuchungen wurde festgestellt, daß der Bereich zwischen Grunewald-, Schloß- und Schildhornstraße mit privaten und öffentlichen Grünflächen erheblich unterversorgt ist (erreicht 8 m² pro Einwohner bei einem Leitwert von 13 m² pro Einwohner).

Obwohl im Bereich der Schloßstraße auch ein Mangel an öffentlichen Parkständen herrscht, war es erklärtes Ziel der Verwaltung - nach Abwägung der Grünbelange gegen die verkehrlichen Erfordernisse - eine Grünfläche herzurichten; diese Baumaßnahme ist inzwischen durchgeführt worden.

Der Verzicht auf die Einrichtung eines öffentlichen Parkplatzes ist aus folgenden Gründen zusätzlich gerechtfertigt:

1. Das Gebiet ist hervorragend durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen (U-Bahn und sieben Buslinien). Ein Ziel der Senatspolitik ist es, den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu stärken. Den Bürgern ist es hier gerade wegen der guten Erschließung zumutbar, auf den ÖPNV zurückzugreifen; aber auch gegenüber den Gewerbetreibenden ist es vertretbar, auf das ursprünglich im Bebauungsplan XII-96 festgesetzte Parkhaus zu verzichten, zumal ein großes Potential an Parkhäfen, Parkhäusern und Stellplatzgebäuden in der näheren Umgebung vorhanden ist. Individualverkehr bleibt mithin in großem Umfang möglich. Den Parkstandbedarf auf die Spitzenzeiten des Verkehrs zu beziehen, wäre nicht gerechtfertigt.
2. Bei Realisierung des Bebauungsplanes XII-96 hätte es zu einer Überbauung und Versiegelung von etwa 95 % der Grundstücksfläche kommen können. Großflächige Beton- oder Asphaltflächen würden das Mikroklima negativ beeinflussen und im Zusammenhang mit der nahezu geschlossenen Blockbebauung in diesem Gebiet den horizontalen Luftaustausch gegenüber dem Ist-Zustand weiter herabsetzen.
3. Auf eine an und für sich denkbare Nutzung des Areals als Wohnbaufläche konnte und mußte hier verzichtet werden, da einerseits in diesem Gebiet eine hohe Wohn- und Geschäftsnutzung vorhanden ist und andererseits - wie schon erwähnt - ein erheblicher Mangel an öffentlichen und privaten Grünflächen besteht.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß die Herrichtung einer öffentlichen Grünfläche der Naherholung in diesem Bereich, der Verbesserung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der damit der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt dient.

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin (FNP 84) vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917) - ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche, Typ 1, dargestellt. Da die Grünfläche eine Größe unter drei ha hat und von lokaler Bedeutung ist, war sie nach der Systematik des Flächennutzungsplanes nicht darstellungsfähig. Ihre Zulässigkeit in der Wohnbaufläche ergibt sich aus den Entwicklungsgrundsätzen. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches ist damit gegeben.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Steglitz von Berlin faßte am 19. Oktober 1981 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. 92 bekanntgemacht.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unter Hinzuziehung von 3 Alternativen (1. Parkanlage mit einer Fläche für 13 Stellplätze; 2. Parkanlage mit Mischgebiet; 3. öffentliches Parkhaus) und die Anhörung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes fand bereits zuvor in der Zeit vom 20. August bis 20. September 1979 statt.

Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden; wobei keiner der o. a. Alternativen uneingeschränkt gefolgt wurde, da nach Abwägung der Interessen aus den bereits vorher erwähnten Gründen nur die Realisierung einer "reinen" Grünfläche auf dem gesamten Grundstück städtebauliches Ziel sein konnte.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes beteiligt. Hierbei konnte den Bedenken des Polizeipräsidenten und der Industrie- und Handelskammer gegen die Aufgabe des Parkhauses nicht gefolgt werden, weil die Schaffung zusätzlicher Parkstände den ohnehin dichten Individualverkehr noch verstärken und damit diesen Bereich ökologisch unzumutbar belasten würde.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Steglitz hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 20. Juni 1984 zugestimmt.

Gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 24. September bis einschließlich 24. Oktober 1984 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden vorgebracht von zwei Petenten, wobei ein Schreiben mit einer Unterschriftenliste von 11 Personen mitgetragen wird. Die Anregungen beziehen sich auf die Gestaltung des Parks und auf Vorschläge zur Verkehrsberuhigung in der Umgebung des Parks.

Die Anregungen konnte nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht berücksichtigt werden.

Für die weitere Gestaltung des bereits vorhandenen Parks und die angeregte Giebelabdeckung besteht kein Festsetzungsbedürfnis aus städtebaulichen Gründen. Die angeregten Maßnahmen sind vom bezirklichen Gartenbauamt - soweit realisierbar - überdies bereits berücksichtigt worden.

Wenn der Bebauungsplan darüber hinaus auch keine verkehrsberuhigten Bereiche planungsrechtlich festschreibt, dann deshalb, weil es aus Verkehrsgründen sinnvoll ist, im Einzugsbereich der Schloßstraße die Flexibilität straßenrechtlicher Regelungsmöglichkeiten nicht unnötig einzuschränken.

Der Bebauungsplanbereich erfaßt zudem nur Teilflächen der Hacker- und der Gutsmuthsstraße für die - isoliert - derartige Festsetzungen ohnehin nicht in Betracht kämen.

Im übrigen ergab die Prüfung durch die zuständigen Behörden folgendes:

Die Schließung der Bornstraße in Höhe der Einmündung der Büsingstraße ist nicht realisierbar. Die Bornstraße dient der Erschließung bzw. Belieferung des Forum Steglitz einschließlich seines Parkhauses sowie der angrenzenden Wohngebiete vom Walter-Schreiber-Platz aus. Die parallel zueinander verlaufende Gutsmuths- und Markelstraße sind zur Zeit Einbahnstraßen und können nicht von der Schloßstraße aus befahren werden.

Ein Schließen der Bornstraße durch Verbindung der Grünfläche - Parkanlage - mit dem vorhandenen Spielplatz Bornstraße Ecke Büsingstraße würde den gesamten Liefer- und Anliegerverkehr zwingen über die Büsingstraße, in die angrenzenden, durch beiderseitiges Parken in ihrer Breite stark eingeschränkten Straßen auszuweichen.

Die straßenverkehrsrechtliche Bestimmung der Büsingstraße zur Einbahnstraße in Richtung Bornstraße, die durch den Bebauungsplan ohnehin nicht erfolgen könnte, würde den Anliegerverkehr und den Lieferverkehr nur auf andere Straßen des Wohnquartiers verlagern (Lefèvrestraße, Fröaufstraße, Blankenbergstraße, Stubenrauchstraße und Odenwaldstraße) und brächte daher gegenüber dem derzeitigen Verkehrsablauf keine Verbesserung, sondern eher eine Verschlechterung. Ein Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes ergab sich von daher nicht.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP 84) eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Parkanlage - sowie an der Hackerstraße und Gutsmuthsstraße der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien unter Aufhebung der festgesetzten Straßenbegrenzungslinien fest.

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:

Keine

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

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

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

Berlin, den 17. April 1989

Der Senat von Berlin

S t a h m e r

.....

Bürgermeisterin

N a g e l

.....

Senator für Bau- und Wohnungswesen