

Drucksache

der Bezirksverordnetenversammlung Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Drs. Nr.: 187/I

Vorlage zur Kenntnisnahme

Ursprung: Vorlage zur Kenntnisnahme, Bezirksamt

Beratungsfolge	Sitzung	Datum	Drucksachenart	Beratungsstand	Erledigungsart
1. BVV	7	16.05.2001	Vorlage zur Kenntnisnahme	V.z.K.	Überwiesen Aussch.
2. Plan	5	19.06.2001	Vorlage zur Kenntnisnahme	V.z.K.	Kenntnis genommen
3. BVV	8	27.06.2001	Vorlage zur Kenntnisnahme	V.z.K.	Kenntnis genommen

Betr.: Bebauungsplan XII - 301 (McNair Barracks)

1. Gegenstand der Vorlage: **Bebauungsplan XII - 301
[McNair Barracks]**
2. Berichterstatter: **Bezirksstadtrat Körner**
3. Die Bezirksverordnetenversammlung wird gebeten, von nachstehendem Kenntnis zu nehmen.

Das Bezirksamt hat in seiner heutigen Sitzung die Festsetzung des Bebauungsplanes XII - 301 vom 18. Janu 1999 mit den Deckblättern vom 27. August 1999, 26. Mai 2000 und 14. August 2000 gemäß § 6 Abs. 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AG BauGB) in Verbindung mit § 36 Abs. 2 Buchstabe c Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) als Rechtsverordnung beschlossen.

Auf die beigelegte Rechtsverordnung einschließlich Begründung wird verwiesen.

Weber
Bezirksbürgermeister

Körner
Bezirksstadtrat

Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplans XII - 301
im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde

Vom 10. April 2001

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in Verbindung mit § 6 Abs. 5 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XII - 301 (in 2 Blättern) vom 18. Januar 1999 mit den Deckblättern vom 27. August 1999, 26. Mai 2000 und 14. August 2000 für die Grundstücke Osteweg 37 / 71, Platz des 4. Juli, Goerzallee 190 / 238 und Dahlemer Weg 193 / 197 im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann beim Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz, Bauordnungsamt —Fachbereich Vermessung—, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz, Bauordnungsamt —Fachbereiche Stadtplanung und Bauaufsicht—, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 BauGB)

wird hingewiesen.

§ 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichnet oder die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind, innerhalb eines Jahres,

2. Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren

seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin geltend machen; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und nach § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie des Abwägungsgebots nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Berlin, den 10. April 2001

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

W e b e r
Bezirksbürgermeister

K ö r n e r
Bezirksstadtrat

I. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

zum Bebauungsplan XII-301 (in zwei Blättern) vom 18. Januar 1999 mit den Deckblättern vom 27. August 1999, 26. Mai 2000 und 14. August 2000
für die Grundstücke Osteweg 37 / 71, Platz des 4. Juli, Goerzallee 190 / 238 und Dahlemer Weg 193 / 197 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde.

A. Veranlassung des Planes

Nach dem Wohnraumversorgungskonzept der Bundesregierung vom 29. Juni 1995 soll die Versorgung der nach Berlin umziehenden Parlamentarier und Bundesbediensteten ohne Verdrängungsprozess auf dem Berliner Wohnungsmarkt erfolgen.

Zur Verwirklichung dieser Zielsetzung haben sich auf der Grundlage des Hauptstadtvertrages vom 25. August 1992 Bundesregierung und Land Berlin im Rahmen des hierzu eingerichteten Gemeinsamen Ausschusses einvernehmlich u.a. zur Entwicklung eines Wohnungsbaustandortes auf dem ehemaligen McNair - Gelände der amerikanischen Schutzmacht (westlicher Teil) als vordringliches Ziel verbindlich vereinbart und im Flächennutzungsplan 94 [FNP 94] festgeschrieben.

Das ebenso im FNP 94 festgesetzte Ziel, den Ostteil des ehemaligen US-Standortes überwiegend für Bundesverwaltungen zu verwerten, hat der Bund aufgegeben. Das im wesentlichen von den denkmalwerten Gebäuden der Telefunken-Werke geprägte Teilgebiet ist für Zwecke privater Nutzungen am 02. Dezember 1999 veräußert worden.

B. Erforderlichkeit des Planes

Das Plangebiet ist nach dem gegenwärtig gültigen Planungsrecht, des nach § 173 Abs. 3 Satz 1 des Bundesbaugesetzes (BBauG) fortgeltenden Baunutzungsplanes (BNP) in der Fassung vom 28. Dezember 1960, wie folgt ausgewiesen:

- (a) 'beschränktes Arbeitsgebiet' der Baustufe V/3 (überwiegend);
- (b) 'allgemeines Wohngebiet' der Baustufe II / 2 (für den Geländestreifen [verlängerter Osteweg] zum Dahlemer Weg) und
- (c) 'Nichtbaugesamt' (im Bereich der ehemaligen Straßenbahnwendekehre an der Goerzallee nahe Darser Straße).

Der 'Platz des 4. Juli' ist als öffentliche Straße gemäß § 2 des Berliner Straßengesetzes gewidmet.

Die Festsetzungen des BNP stehen somit der städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes im Sinne der vordringlichen Zielsetzungen des Wohnungsbaues des Bundes einschließlich des daraus resultierenden Erschließungsbedarfs gemäß § 125 Abs. 1 BauGB und der notwendigen Infrastrukturmaßnahmen (Kindertagesstätte, Grundschule) entgegen. Entsprechendes gilt auch für das bebaute Gelände der ehemaligen Telefunken - Werke.

Die Durchführung des B-Plan-Verfahrens XII - 301 zur Änderung des Baunutzungsplanes trägt damit dem Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Rechnung.

C. Beschreibung des Plangebietes

1. Bestand / historische Entwicklung

Das Plangebiet liegt im Südwesten Berlins zwischen Dahlemer Weg, Osteweg, Parkfriedhof Lichterfelde und Goerzallee und grenzt

- (a) im Süden an gewerblich industriell genutzte Flächen;
- (b) im Westen und Nordwesten an Ein- und Mehrfamilienhausbebauungen;
- (c) im Nordosten an die Kleingartenanlage 'Schweizer Land' sowie
- (d) im Osten an den als Gartendenkmal gemäß Berliner Denkmalliste eingestuften Parkfriedhof Lichterfelde.

Das Gelände war ehemals Bestandteil der Dorfgemeinde Schönow und wurde im Rahmen der Bezirksreform 1938 dem Verwaltungsbezirk Steglitz zugeordnet. In dieser Zeit wurden von Hans Hertlein die 'Telefunken-Werke' entwickelt und gebaut (1937-1940). Zugleich entstand als Bestandteil der Speer'schen Verkehrsplanungen ein Teil des Ringstraßensystems (4. Ring) im Rahmen der sogenannten „Neuordnung der Reichshauptstadt Berlin“.

Die Flächen der 'Telefunken-Werke' dienten der US-Schutzmacht seit Ende des 2. Weltkrieges bis zu ihrem Abzug im Jahre 1994 als Kasernenstandort (McNair - Barracks). Die angrenzende Fläche des '4. Ringes' - später 'Platz des 4. Juli' - wurde ebenfalls vorrangig von der amerikanischen Schutzmacht genutzt.

Während sich die Standortflächen der McNair - Barracks bis zur Veräußerung im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland befanden, gehört die als Straßenland gewidmete Fläche des 'Platz des 4. Juli' dem Land Berlin. Bis auf die Planstraßen einschließlich des verkehrsberuhigten Bereiches (Promenade) sind alle Bauflächen inzwischen im Eigentum privater Investoren.

Die den damaligen 'Telefunken-Werken' zuzurechnenden Gebäude sind als Baudenkmale (Gesamtanlage) in der Berliner Denkmalliste vom 3. August 1995 (ABl. Nr. 45 vom 28. September 1995) eingetragen. Der Denkmalsbereich wird daher gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan XII - 301 übernommen.

2. Planerische Ausgangssituation

Die vorbereitende Bauleitplanung, der Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 (Amtsblatt für Berlin [ABl.] Seite 4367), zuletzt geändert am 08. Juni 2000 (ABl. S. 2265) enthält für den Planbereich nachfolgende Darstellungen:

- (a) Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Bund (für die Flächen der ehemaligen 'Telefunken-Werke');
- (b) Wohnbaufläche Typ W 3 - GFZ bis 0,8 - mit den Symbolen 'Schule' und 'gedeckter Sport' für den westlichen Geltungsbereich;

- (c) Grünverbindung in symbolischer Breite zwischen Parkfriedhof Lichterfelde und Heinrich-Laehr-Park (verlängerter Osteweg) und eine Grünfläche im Bereich des gesamten gewidmeten Straßenraumes des Platzes des 4. Juli,
- (d) Übergeordnete Hauptverkehrsstraße (Goerzallee).

In den z.Z. vorliegenden und beschlossenen **Stadtentwicklungsplänen (StEP)** werden für den Planbereich in dem im Jahre 1995 beschlossenen **StEP 1 -Öffentliche Einrichtungen — Versorgung mit Schulen und Sportflächen —** der Neubau einer Grundschule mit integrierter Sonderschule für den Komplex McNair - Barracks (Darser Straße) genannt.

Das **Landschaftsprogramm (LaPro)** aus dem Jahre 1994 stellt in den Plänen zur Erholung- und Freiraumnutzung den 'Platz des 4. Juli' sowie die Verlängerung des Osteweges als Grünfläche / Parkanlage dar.

B-Pläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem FNP zu entwickeln.

Im vorliegenden Fall stimmen die beabsichtigten Planfestsetzungen in Teilbereichen jedoch nicht mit den Darstellungen im FNP Berlin überein.

Dies gilt für

- (e) die angestrebte Mischgebietsausweisung und deren Abgrenzung gegenüber dem westlich angrenzenden 'Allgemeinen Wohngebiet';
- (f) die Entwicklung von Infrastrukturstandorten im Bereich der z.Z. noch gültigen Sondergebietsdarstellung 'Bund' sowie
- (g) die Standortdarstellungen überörtlicher Schul- und Sporteinrichtungen im Bereich der Wohnbaufläche W 3, deren Verwirklichung nicht mehr angestrebt wird.

Nach den gesetzlichen Regelungen des BauGB kann im Land Berlin die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines B-Planes

- (i) gleichzeitig mit der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des FNPs erfolgen [Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB] oder
- (ii) nach § 8 Abs. 4 in Verbindung mit § 246 Abs. 3 BauGB vorzeitig durchgeführt werden, wenn dringende Gründe dies erfordern und der B-Plan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan).

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung –SUT– (Sen Stadt [SUT])¹ hat am 28. Juli 1999 die Einleitung eines Verfahrens zur Anpassung des FNP beschlossen (Parallelverfahren) und zwischenzeitlich die gesetzlichen Verfahrensschritte gemäß § 3 und § 4 BauGB durchgeführt und abgeschlossen.

Nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist die Bekanntmachung eines B-Planes vor dem FNP möglich, wenn nach dem Stand des FNP-Änderungsverfahrens anzunehmen ist, dass der B-Plan aus dem künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

Für die westlich der Planstraße A gelegene Teilfläche wurde das Vorliegen dieser Voraussetzung von der zuständigen Senatsverwaltung im Rahmen des Antrages auf Planreife gemäß § 33 BauGB mit Schreiben Sen Stadt [SUT] I C 17 vom 10. April 2000 bestätigt.

Für die östlich gelegene Teilfläche –den Telefunken-Werken– existierte im laufenden FNP-Änderungsverfahren als einziger Vorbehalt der Verdacht auf Altlasten und deren eventuelle Kennzeichnung gemäß § 5 Abs. 3 BauGB.

Nach derzeitigem Kenntnisstand des UmA, basierend auf orientierenden Bodenuntersuchungen der Fa. ABUtransfer aus dem Jahr 1997, ist eine schwerwiegende, erhebliche Kontaminationen nicht festgestellt worden und insoweit eine gesetzlich erforderliche Kennzeichnung nicht gegeben. Gegen eine Kennzeichnung der Fläche im FNP im Sinne eines Warnhinweises spricht weiterhin der zwischenzeitlich durchgeführte Verkauf dieser Fläche zum Zwecke ziviler baulicher Nutzungen zum Jahresende 1999 und demzufolge die Wirkungslosigkeit einer entsprechenden Darstellung.

Darüber hinaus bieten die Anforderungen des § 14 Satz 2 BauO Bln einen ausreichenden Handlungsrahmen für die bezirklichen Ordnungsbehörden [Bauaufsicht / UmA] die Schadstofffreiheit im Rahmen der kurzfristig in Aussicht stehenden Bauantragsverfahren sicherzustellen.

Aufgrund dieser Voraussetzungen und angesichts fehlender Anregungen in den bisherigen Verfahrensschritten und somit Unstrittigkeit der Darstellungen im FNP sowie unmittelbar anstehender

¹ ehemals Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie

Investitionen des Eigentümers wurde von Sen Stadt [SUT] ein FNP - Planreifeverfahren nach § 13 BauGB für den Bereich der ehemaligen Telefunken-Werke vorbereitet.

Der Senat hat in seiner Sitzung am 08. August 2000 die eingebrachte Senatsvorlage Nr. 464 / 00 zur Feststellung der Planreife bezüglich der Änderung des FNP im Teilbereich 'Ehemalige McNair-Barracks' beschlossen.

Eine weitergehende Erörterung im Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung des Abgeordnetenhauses bzw. Beschlussfassung durch das Abgeordnetenhaus wurde aufgrund des vereinfachten Verfahrens für nicht erforderlich gehalten.

Insoweit liegen für das B-Plan-Verfahrens XII - 301 die Voraussetzungen zur Anwendung des § 8 Abs. 3 BauGB vor und damit die Entwicklung der angestrebten Ausweisungen aus den künftigen Darstellungen des FNP.

D. Entwicklung der Planungsüberlegung (planerische Vorgeschichte)

Auf der Grundlage der Ermittlungen der Architektengruppe Urbanplan „im Auftrage der Senatsverwaltung Stadtentwicklung und Umweltschutz vom Februar 1993 über die Bedeutung der Flächen des ausländischen Militärs, der ehemaligen 'Nationalen Volksarmee' und des ehemaligen 'Ministerium für Staatssicherheit' für die Stadtentwicklung Berlins“ wurde zwischen dem Land Berlin und der Bundesrepublik Deutschland die künftigen Nutzungen der Flächenpotentiale des ehemaligen Kasernenstandortes (McNair - Barracks) wie folgt vereinbart:

- (a) westliche Teilfläche (ehem. teilbebaute Sportflächen): Wohnbaupotentiale für Zwecke des Bundes
- (b) östliche Teilfläche bis 'Platz des 4. Juli' (ehemalige 'Telefunken-Werke' / Kasernen): Mischgebiet, Gemeinbedarfsfläche, Sondergebiet.

Für die Programmerkfüllung des Wohnungsneubedarfs im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes der Bundesregierung vom 29.06.1995 für die ab Mitte 1998 nach Berlin umziehenden Parlamentarier und Bundesbediensteten mit ihren Familien hat die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau und das Bundesministerium der Finanzen in Verbindung mit dem Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr in Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt Steglitz von Berlin sowie unter Mitwirkung der Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie sowie Schule, Jugend und Sport (Landesschulamt) einen begrenzt offenen städtebaulichen Realisierungswettbewerb ab März 1996 ausgelobt.

Das ausgelobte Wettbewerbsprogramm umfasste folgende Aufgaben:

- (c) Planung von 500 Mietwohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsschlüsseln
- (d) Planung von 150 Eigenheimen in Form von Reihen- und Doppelhäusern,
- (e) Entwicklung des Erschließungsbedarfs und der Freiraumplanung,
- (f) Darstellung der öffentlichen und privaten Spielplätze,
- (g) Ergänzung vorhandener Baukörper (L-förmiges Gebäude des Telefunken-Komplexes sowie der ehem. US-Kapelle) zur Entwicklung eines Grundschul- und Kitastandortes,
- (h) Darstellung von Flächen für Läden und Dienstleistungen.

In der Sitzung des Preisgerichts am 27. Juni 1996 wurde der 1. Preis der Architektengemeinschaft Eckert, Negwer, Sommer, Suselbeek, Landschaftsplanung N. Müggenburg zuerkannt.

Zugleich hat das Preisgericht einstimmig folgende Empfehlung beschlossen:

Die mit dem 1. Preis ausgezeichnete Arbeit sollte zur Grundlage der Erarbeitung des Bebauungsplanes gemacht werden. Der Entwurf war hinsichtlich der Ausstattung mit Grün- und Freiflächen zu überprüfen und gegebenenfalls zu überarbeiten.

Die Arbeit des 1. Preisträgers sollte zum Ausgangsentwurf des Investorenwettbewerbes gemacht werden, den die Bundesrepublik Deutschland ausgeschrieben hat. Es wurde empfohlen, insbesondere die Autoren des 1. und 2. Preises mit weiteren Leistungen im Zusammenhang mit der Realisierung des Wohnungsbauvorhabens zu beauftragen.

Die Ergebnisse des Realisierungswettbewerbes wurden –neben anderen Wettbewerbsergebnissen– vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr und der Abt. Bauen und Wohnen des Bezirkes am 31. Juli 1996 der Presse im

ehemaligen Staatsratsgebäude vorgestellt sowie der Öffentlichkeit erneut in der Zeit vom 23. Oktober bis 15. November 1996 in den Räumen des Bürohochhauses Steglitz präsentiert.

Die Bezirksverordnetenversammlung Steglitz hat sich zu gleicher Zeit mit dem Wettbewerbsergebnis befasst und am 11. Dezember 1996 mit Beschluss Nr. 108 folgendes beschlossen:

"Das Bezirksamt wird ersucht, sich bei der Planung von Wohnungen für Bundesbedienstete und Parlamentarier auf dem Gelände der ehemaligen McNair-Kaserne für eine Überarbeitung des ersten Preisträger-Entwurfs des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs zugunsten einer aufgelockerten Bebauung - offene Bauweise - im Wettbewerbsbereich zwischen Dahlemer Weg und Darsler Straße einzusetzen. Im Bebauungsplanverfahren ist der Wohnungsstandort insgesamt als Gebiet der offenen Bauweise zu qualifizieren."

Die Überarbeitung der mit dem 1. Preis ausgezeichneten Wettbewerbsarbeit durch die Preisträger hat unter Berücksichtigung des vorgenannten Bezirksverordnetenversammlungsbeschlusses zur Jahreswende 1996/1997 stattgefunden. In der abschließenden Informationssitzung am 20. Februar 1997 unter Teilnahme aller am Wettbewerbsverfahren beteiligten Verwaltungen wurde das Einvernehmen über das Überarbeitungsergebnis festgestellt.

Das Investorenauswahlverfahren zur Vergabe von Grundstücken für die Wohnraumversorgung des Bundes in Berlin ist im Amtsblatt Nr. 20 vom 25. April 1997 angekündigt worden. Das EU-weit offene Wettbewerbsverfahren wurde mit der Ausgabe der Informationsbroschüre an die Teilnehmer im Mai 1997 begonnen und endete im Frühjahr 1998.

Der ermittelte Investor [Projektgesellschaft Prometheus Imm. Verw. GmbH & Co – Objekt Berlin—Steglitz McNair KG] ist dem Ergebnis des 1. Preisträgers nicht gefolgt. Zur Realisierung des Wohnungsbauprogrammes des Bundes wurde ein anderes Architekturbüro mit der Neuplanung beauftragt. Die Ergebnisse der Neuplanung sind abgestimmt mit den beteiligten Behörden auf Bundes-, Landes- und Bezirksebene. Das städtebauliche Konzept ist nunmehr vollständig auf die Schaffung von Eigentumsformen (Eigenheime und Eigentumswohnungen) ausgerichtet.

E. Intention des Planes / städtebauliches Konzept

- (1) **Aufgabe und Inhalt des B-Plan-Verfahrens** ist die Neuordnung des Geltungsbereiches durch
- (a) Änderung der gemäß BNP geltenden Nutzungsausweisung für den denkmalgeschützten Bereich der 'Telefunken-Werke' und des 'Platzes des 4. Juli';
 - (b) Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung des für den Umzug der Parlamentarier und Bundesbediensteten von Bonn in die Hauptstadt Berlin angestrebten Wohnraumbedarfs am Standort McNair - Barracks sowie
 - (c) Sicherung infrastruktureller Standorte und der Erschließungsanlagen.

Die Grundsätze dieser Planung sind entwickelt aus den Darstellungen des FNP Berlin in Verbindung mit den vom Bund und dem Land Berlin vorbereiteten und durchgeführten Wettbewerbsverfahren unter Berücksichtigung von Vereinbarungen und Verträgen zwischen dem Bund, dem Land Berlin, dem Bezirk und dem Grundstückserwerber des Areals westlich der ehemaligen 'Telefunken-Werke'.

(2) Städtebauliches Konzept

Der B-Plan folgt für den westlichen Teil des Plangebietes den Vorgaben des FNP unter Verzicht auf die dort noch dargestellten überörtlichen Infrastrukturstandorte, im Sinne des zwischen dem Bund und Berlin auf der Grundlage des Hauptstadtvertrages abgestimmten 'Wohnungsbauprogrammes für Parlamentarier und Bundesbedienstete'.

Im Verlaufe der Programmentwicklung verlagerte sich der Schwerpunkt vom Geschosswohnungsbau (Mietwohnungen / Eigentumswohnungen) hin zum Bau von Eigenheimen (Doppelhäuser / Reihenhäuser) verbunden mit einer Reduzierung der Wohnungsanzahl auf ca. 520 WE.

Die ersten Wohneinheiten dafür sind bereits ab Dahlemer Weg in Richtung Osteweg im Bau. Sie wurden unter Berücksichtigung des hier insoweit noch geltenden Planrechts (BNP: Allgemeines Wohngebiet) auf Grundlage der

§§ 30 - 34 BauGB zugelassen. Dies betrifft die Bauabschnitte 1 [Baugenehmigung Nr. 548.99 vom 21. Mai 1999] sowie 1 a [Baugenehmigung Nr. 1872.99 vom 16. November 1999].

Für den angrenzenden Bereich, die nördliche Hälfte der künftigen Wohnbaufläche westlich der Planstraße A gelegen und bis zur Geltungsbereichsgrenze reichend [Bauabschnitt 2], lag seit Juni

1999 ein Bauantrag zur Entscheidung vor. Mit den Beschlüssen des Bezirksamtes und der Bezirksverordnetenversammlung zum B-Plan-Verfahren gemäß § 6 Abs. 3 AG BauGB wurden die Voraussetzungen zur Anwendung des § 33 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BauGB –Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung– geschaffen.

Aufgrund der gesamtstädtischen Bedeutung der Baumaßnahme wurde Sen Stadt im Februar 2000 gemäß den Ausführungsvorschriften zu § 7 Abs. 1 AG BauGB um Zustimmung gebeten. Im Rahmen des Gespräches am 17. Mai 2000 zwischen Sen Stadt und dem Bezirk wurde die Zustimmung erklärt. Die entsprechende Baugenehmigung zum Bauabschnitt 2 wurde mit Nr. 1045.00 vom 22.06.2000 erteilt.

Die für diesen Abschnitt erforderlichen Anteile der öffentlichen Erschließung wurden nach Maßgabe des § 125 Abs. 2 BauGB in Übereinstimmung mit dem Erschließungsvertrag vorgezogen.

Unbeschadet dieser Einzelentscheidungen ist es zur Sicherung der städtebaulichen Konstruktion notwendig den B-Plan uneingeschränkt festzusetzen, zur Wahrung der Einheitlichkeit des planungsrechtlichen Gesamtgefüges.

Im östlichen Teil des Plangebietes folgt der B-Plan dagegen nun nicht mehr den Darstellungen des FNP Berlin im Sinne einer Sonderbaufläche für Zwecke des Bundes (Bundesverwaltungen). Nachdem die Vermögensverwaltung des Bundes (Oberfinanzdirektion Berlin) auch diesen Anteil des Areals der ehemaligen McNair - Kaserne (vormals Telefunken-Werke) bis auf geringfügige Restflächen am 02. Dezember 1999 ganz überwiegend an einem Investor [Rentaco AG] zur privatnützigen Verwertung veräußert hat, ist davon auszugehen, dass dieser Teil der Darstellungen des FNP Berlin (Bundesverwaltungen) im Sinne des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB keine Bindungen für diesen B-Plan erzeugen kann.

Die Projektvorbereitungen des Investors zielen darauf ab, die im denkmalschutzrechtlichen Sinne nicht unerheblich veränderte Gesamtanlage unter Bewahrung und Wiederherstellung des überwiegenden Teiles für Nutzungszwecke im Sinne der im B-Plan vorgegebenen Mischgebietsausweisung zu entwickeln.

Vor diesem Hintergrund sind für den Bereich östlich der Planstraße A, südlich angrenzend an die Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Platz- zwischenzeitlich zahlreiche Bauanträge zur Einrichtung von Wohnungen (Lofts) gestellt und auf der Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB -Planreife- entschieden worden. Entsprechende Baugenehmigungen wurden erteilt. Für den Bereich des Sondergebiets - im B-Plan östlich der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Platz) - wurde von einem weiteren Investor ein Bauantrag für ein Nahversorgungszentrum (Einzelhandel mit Stellplätzen) eingereicht und ebenfalls auf der Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB zugelassen.

Das Erschließungskonzept für die im Rahmen des B-Planes insgesamt entwickelten Bauflächen geht davon aus, das Plangebiet soweit unumgänglich mit dem Netz öffentlicher Straßen in seiner Umgebung zu verknüpfen (Planstraßen A, B und C) und des 'Platzes des 4. Juli'.

Insbesondere mit dem Verzicht auf die Verlängerung des Osteweges bis Dahlemer Weg mit der Schaffung eines verkehrsberuhigten Bereiches in Form einer Promenade sollen dem Durchgangsverkehr in der Region Grenzen gesetzt werden.

Die gewählte Form der Erschließung und der verkehrlichen Einfügung des Gebietes in das Netz öffentlicher Verkehrsflächen wurde durch den Erschließungsvertrag vom 31. März 1999 und durch den städtebaulichen Vertrag vom 28. April 1999 auf der Basis weiterer Vertragswerke zwischen dem Bund, dem Land Berlin, dem Bezirksamt Steglitz und dem Investor vereinbart auf der Grundlage des B-Plan-Entwurfes, der in der Zeit vom 21. Juni 1999 bis 23. Juli 1999 erstmals öffentlich ausgelegen hat.

Der B-Plan-Entwurf wurde zwischenzeitlich aufgrund der Beanstandungen der Sen Stadt im Rahmen der Rechtsprüfung gemäß § 6 Abs. 4 AG BauGB durch die Herausnahme der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Fläche A sowie Streichung der dazugehörigen textlichen Festsetzung geändert. Zu den vorgenommenen Änderungen hat der Vertragspartner und Investor in einer ergänzenden Erklärung vom 16. Mai 2000 zu seinen bisherigen schriftlichen Einlassungen in Sachen § 33 Absatz 1 Nr. 3 BauGB seine Zustimmung erteilt.

F. Wesentlicher Planinhalt

Der B-Plan umfasst aufgrund der Größe des Geltungsbereiches 2 Blätter. Die vorgenommene Aufteilung erfolgte entsprechend den unter Punkt 5 a und b genannten Festsetzungsschwerpunkten bzw. -inhalten.

Blatt 1 [Bereich östlich der Planstraße A mit dem 'Platz des 4. Juli' sowie den Flächen und Gebäuden des ehemaligen 'Telefunken-Werkes'] enthält nachfolgende wesentliche Ausweisungen und textliche Festsetzungen:

1. **Ausweisung der Fläche mit den denkmalgeschützten Gebäuden der ehemaligen 'Telefunken-Werke' –mit Ausnahme der unter b) genannten Fläche– als Mischgebiet mit den Nutzungsmaßen**

[Anzahl der Vollgeschosse]	III / 0,4	[Grundflächenzahl {GRZ}]
[Geschossflächenzahl {GFZ}]	1,2 / \textcircled{g}	[geschlossene Bauweise]

und Einschränkung der bebaubaren Fläche durch 2 'Baufenster'.

Die Planungen für den Ostteil der ehemaligen McNair-Kaserne sind insoweit abschließend bestimmt, als der Bund für seine Zwecke (Bundesverwaltungen) den Nutzungsanspruch des FNP Berlin aufgegeben hat. Da kein Bedarf zur Unterbringung von Dienststellen sowohl vom Bund als auch vom Land Berlin besteht, hat die OFD im Einvernehmen mit den zuständigen Bundesministerien dieses Areal des ehemaligen 'Telefunken-Werkes' wiederholt zur Veräußerung angeboten (u.a. Denkmalbörse vom 28. - 31. Oktober 1998 in Leipzig). Die Ausweisung als Mischgebiet ist auch mit Blick auf das nordwestlich gelegene und von Einfamilienhausbebauungen geprägte allgemeine Wohngebiet planungsrechtlich geboten. Die Umwandlung der ursprünglichen Nutzungsart 'Beschränktes Arbeitsgebiet' [BauNPI] in 'Mischgebiet' dient also auch dem Schutz des angrenzenden 'Allgemeinen Wohngebietes'.

2. **Ausweisung einer Fläche, begrenzt durch die Planstraße A, dem Osteweg, dem Mischgebiet sowie einer südlich des o.g. verbliebenen Gebäudeteils im Abstand von 10 m verlaufenden Linie, als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen 'Kindertagesstätte, Schule und Spielplatz' sowie den Nutzungsmaßen**

[Anzahl der Vollgeschosse]	III / 0,4	[Grundflächenzahl {GRZ}]
[Geschossflächenzahl {GFZ}]	0,8 / \textcircled{g}	[geschlossene Bauweise]

Ein Teilbereich dieser Flächenausweisung ist für die Errichtung einer Kindertagesstätte mit derzeit 156 Plätzen für Kinder im Alter von 8 Wochen bis ca. 12 Jahren vorgesehen. Konkretere Schätzungen aus dem Wohnumfeld bezüglich des Platzbedarfs liegen z.Z. nicht vor.

Für einen weiteren Teilbereich ist ein Grundschulstandort unter Einbeziehung und Nutzung des vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudes geplant.

Obwohl das Landesschulamt auf der Grundlage aktueller Untersuchungen hierfür kein Erfordernis erkennt, hat der Bezirk Steglitz im Rahmen seiner Entscheidungen über den bezirklichen Schulentwicklungsplan 1997 - 2002 unter Berücksichtigung und Einbeziehung

- der bezirklichen Schul- und Schülerzahlentwicklung einschließlich der entsprechenden Situation im damals noch nicht mit Steglitz zusammengeschlossenen Nachbarbezirk Zehlendorf;
- schulgesetzlicher Regelungen —u.a. Aufrechterhaltung des Prinzips der wohnortnahen Beschulung (ca. 1000 bis 1200 m Entfernung) unter Berücksichtigung sicherer Schulwege— sowie
- anstehender Wohnungsbaumaßnahmen in der näheren Umgebung des geplanten Standortes

die Notwendigkeit der Standortsicherung an diesem Ort bekräftigt.

Die bezirklichen Vorstellungen in Steglitz wurden vom damaligen Bezirk Zehlendorf unterstützt.

Bei der Aufstellung von B-Plänen sind die Belange des Gesetzes über öffentliche Kinderspielplätze (Kinderspielplatzgesetz — KSpG) vom 20. Juni 1995 zu berücksichtigen. Mit der Ausweisung und planungsrechtlichen Sicherung öffentlicher Spielflächen sollen die Zielsetzungen und Inhalte des Kinderspielplatz-Gesetzes (KSpG) langfristig gewährleistet und sichergestellt werden.

Ergänzende Aussagen und Hinweise enthalten der Stadtentwicklungsplan 2 [StEP 2] 'Öffentliche Einrichtungen –Versorgung mit wohnungsbezogenen Gemeinbedarfseinrichtungen' sowie der am

29. Mai 2000 mit Beschluss Nr. 67/ 2000 vom Bezirksamt Steglitz beschlossene 'Spielplatzplan -Teil II-' (SpPl II).

Die Fläche im Geltungsbereich des B-Plan-Entwurfes liegt nach dem SpPl II in der Versorgungseinheit 7.6 des Versorgungsbereiches 7.

Die Versorgungseinheit 7.6 beinhaltet Flächen mit Ein- und Mehrfamilienhausbebauungen, den Parkfriedhof Lichterfelde sowie den ehemaligen Kasernenstandort McNair.

Während im SpPl II für die existierende Wohnbebauung aufgrund der Bau-Struktur von einer ausreichenden Versorgung mit privaten Spielflächen ausgegangen wird, wird für den Bereich der öffentlichen Spielplatzversorgung ein 100-prozentiges Defizit in der Größenordnung von 1.561 m² festgestellt. Unberücksichtigt ist hierbei die durch die anstehende Bebauung der Kasernenfläche zusätzlich entstehende Flächenanforderung.

Die vorgesehene Ausweisung dient der Reduzierung des anerkannten Defizites.

Bezüglich der Altlastenproblematik wird auf die Ausführungen unter Buchstabe B - Auswirkungen auf die Umwelt - verwiesen.

3. **begrenzte Fläche wird —in 2 gleichgroße Teilflächen parallel zur Planstraße A gegliedert— als**

(a) **Sondergebietsfläche mit den Zweckbestimmungen
'Versorgungszentrum, Läden, Dienstleistungen' und den Nutzungsmaßen**

[Anzahl der Vollgeschosse] **III / 0,8** [Grundflächenzahl {GRZ}]

[Geschossflächenzahl {GFZ}]

2,4



sowie

(b) **Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung 'Platz'
ausgewiesen.**

Im Bereich der Sondergebietsfläche ist die Schaffung eines Zentrums mit Infrastruktureinrichtungen der Versorgung für Bedürfnisse des täglichen Lebens vorgesehen.

Aufgrund der Änderung der bisherigen Planungsvorstellungen bezüglich der Sondergebietsausweisung durch Herausnahme der Fläche des vorgesehenen, vorgelagerten Stadtplatzes ['amerikanischen Platzes'] orientieren sich die Nutzungsmaße nunmehr an den in der näheren Umgebung vorhandenen und/bzw. geplanten Geschosshöhen sowie den in der BauNVO 90 genannten Obergrenzen.

Der dem Sondergebiet vorgelagerte Platz soll der zentrale Treffpunkt für die künftigen Bewohner werden.

Gemäß Beschluss der Steglitzer Bezirksverordnetenversammlung (Nr. 73 vom 19. Juni 1996) ist weiterhin vorgesehen das Andenken an die amerikanischen Streitkräfte durch eine Gedenktafel o.ä. auf diesem Platz in würdiger Weise zu ehren.

4. **Sicherung der im Blatt 1 enthaltenen Teilflächen der Goerzallee sowie des Osteweges im Bestand durch Ausweisung als Straßenverkehrsfläche und Eintragung der Straßenbegrenzungslinie.**

5. **Gliederung und Ausweisung der Fläche des 'Platz des 4. Juli' insgesamt als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung 'Platz' und Eintragung der Straßenbegrenzungslinien am nördlichen und südlichen Kopfende des Platzes. Auf die ursprüngliche Festsetzung der Planstraße D wird verzichtet.**

Der Platzraum stellt sich noch heute als der für militärische Nutzungen und Zwecke hergerichtete, durchgängig befestigte Straßenraum in einer Breite von 60,0 m dar.

Nach FNP Berlin und Lapro ist der Straßenraum in seiner Gesamtheit als Grünfläche im Sinne einer Neuanlage dargestellt.

Diese Zielsetzung erscheint allerdings problematisch, da der Platzgestaltung bis auf die Front der 'Telefunken-Werke' mehrseitig die raumbildenden Bauränder fehlen. Vorrangig aber gilt die Erkenntnis, dass die Kosten einer notwendigen Entsiegelung von ca. 34.000 m² Fläche und die Herrichtung als Platzanlage nach der bestehenden und der zukünftigen Haushaltslage Berlins eher langfristig realisierbar sein dürfte.

Für verkehrliche Zwecke ist dieser Straßenraum nur insoweit von Belang, als er eine zusätzliche Straßenverbindung zwischen Osteweg und Goerzallee darstellt und darüber hinaus insbesondere Erschließungsaufgaben für das angrenzende Areal der ehemaligen 'Telefunken-Werke' auch für künftige Nutzungszwecke wahrzunehmen hat.

Der B-Plan-Entwurf enthielt hierzu bisher eine asymmetrisch gegliederte Nutzungsausweisung in Anordnung

- (a) einer 14,00 m breiten, am westlichen Rand des Platzes verlaufenden und direkt an das Mischgebiet angrenzenden Verkehrsfläche als Erschließungsstraße (Planstraße D) sowie
- (b) die als Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung 'Platz' verbleibenden Restfläche.

Das Landesdenkmalamt hat im Rahmen der TöB den Denkmalwert des Platzes als integraler Bestandteil der Gemeinschaftsanlage 'Telefunken-Werke' dargelegt und auf die besondere Bedeutung der Fläche für den Denkmalschutz als das einzige ausgeführte Stück des von Albert Speer geplanten vierten Stadtstraßenringes (Autobahn) hingewiesen. Nachgehende Untersuchungen der Denkmalanlage haben zwischenzeitlich weiterhin gezeigt, dass die Straße ursprünglich symmetrisch angelegt war im Sinne von 2 Fahrbahnen und einem relativ breiten Mittelstreifen.

Um anstehende notwendige Entscheidungen über die künftige Nutzungsstruktur des Stadtraumes durch die definitive Festsetzung der Planstraße D nicht einzuschränken und um den Belangen des Denkmalschutzes nicht vorzugreifen wird nunmehr eine Ausweisung als Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung 'Platz' ohne straßenräumliche Differenzierung vorgenommen.

Die Einteilung des Straßenraumes, die nicht Gegenstand der Festsetzung ist, wird dadurch nicht berührt, so dass weder die verkehrliche Verbindungsfunktion zwischen tangierenden Straßen noch die Erschließungsfunktionen eingeschränkt werden.

6. Nachrichtliche Übernahme der als Gesamtanlage (Ensembles) dem Denkmalschutz unterliegenden Flächen der ehemaligen 'Telefunken-Werke' durch Umgrenzungen und Eintragung des Denkmalsymbols.

Blatt 2 [Bereich westlich der Planstraße A] enthält nachfolgende wesentliche Ausweisungen und textliche Festsetzungen:

Die westlich von der Planstraße A gelegenen Bauflächen im Geltungsbereich des B-Planes XII - 301 werden gemäß § 4 Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO 90) als 'Allgemeines Wohngebiet' planungsrechtlich qualifiziert.

7. Ausweisung der Fläche

westlich der Planstraße A in einer Tiefe von ca. 95,0 m mit Ausnahme der unter i) beschriebenen Fläche als 'Allgemeines Wohngebiet' mit den Nutzungsmaßen

	$IV / 0,3$	
[Anzahl der Vollgeschosse]	$\frac{\quad}{0,8 / \textcircled{0}}$	[Grundflächenzahl (GRZ)]
[Geschossflächenzahl (GFZ)]		[offene Bauweise]

Für die westlich der Planstraße A gelegene Fläche gilt zusätzlich die textliche Festsetzung Nr. 1;

8. Ausweisung der Fläche östlich der Planstraße B bis zu einer Tiefe von ca. 72,0 m als 'Allgemeines Wohngebiet' mit den Nutzungsmaßen

	$III / 0,3$	
[Anzahl der Vollgeschosse]	$\frac{\quad}{0,6 / \textcircled{0}}$	[Grundflächenzahl (GRZ)]
[Geschossflächenzahl (GFZ)]		[offene Bauweise]

9. **Ausweisung der Fläche nördlich der Goerzallee bis zur parallel verlaufenden Knotenlinie als 'Allgemeines Wohngebiet' mit den Nutzungsmaßen**

[Anzahl der Vollgeschosse]	IV / 0,3	[Grundflächenzahl {GRZ}]
[Geschossflächenzahl {GFZ}]	0,8 / \textcircled{g}	[geschlossene Bauweise]

10. **Ausweisung der Flächen**

- (a) westlich der Planstraße B sowie
(b) südlich der Planstraße C (verlängerter Osteweg)
als 'Allgemeines Wohngebiet' mit den Nutzungsmaßen

[Anzahl der Vollgeschosse]	III / 0,25	[Grundflächenzahl {GRZ}]
[Geschossflächenzahl {GFZ}]	0,5 / \textcircled{o}	[offene Bauweise]

11. **Sicherung der im Blatt 2 enthaltenen**

- (a) Teilflächen der Goerzallee und des Osteweges im Bestand;
(b) Flächen der Planstraße A und B sowie
(c) Teilflächen der Planstraße C und der Darser Straße

durch Ausweisung als Straßenverkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung und Eintragung der Straßenbegrenzungslinien.

Die Straßen werden das allgemeine Wohngebiet von Süden (Goerzallee) nach Norden (Planstraße C bzw. Osteweg) erschließen.

Die westlich gelegene Planstraße B hat eine Breite von 13,75 m. Die östliche Planstraße A hat eine Breite von 15,25 m.

Die Darser Straße wird in nördlicher Richtung bis an den verkehrsberuhigten Bereich (Promenade) verlängert und endet in einem Wendehammer. Sie hat eine Breite von 13,00 m.

12. **Sicherung einer Teilfläche der Planstraße C als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich';**

Die Planstraße C wird vom Dahlemer Weg in östlicher Richtung jetzt durchgehend bis zur Planstraße B als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich' im Sinne einer Promenade (13,75 m breit) und östlich anschließend bis zur Seehofstraße uneingeschränkt als Straßenverkehrsfläche (16,00 m breit) festgesetzt.

Der verkehrsberuhigte Bereich (Promenade) ist überwiegend allein dem Fußgänger- und Radfahrverkehr und nur im geringfügigen Umfang auch der allgemeinen Erschließung vorwiegend des angrenzenden Plangebietes vorbehalten.

Die bisherige Ausweisung 'Straßenverkehrsfläche' sah im Einmündungsbereich am 'Dahlemer Weg' aus verkehrstechnischen Gründen eine Aufweitung in Form eines Sichtdreieckes unter Inanspruchnahme einer Teilfläche des Nachbargrundstückes 'Dahlemer Weg 191' vor. Mit der Umwandlung auch dieses Straßenteils in 'Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich' ist die Notwendigkeit der Ausweisung eines Sichtdreieckes entfallen und damit die Voraussetzungen für den Eingriff in das Grundeigentum des Eigentümers 'Dahlemer Weg 191'. Insoweit wird auf die Ausweisung dieser Fläche verzichtet.

13. **Textliche Festsetzungen:**

- a) Im allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb der Fläche c-d-e-f-g-c Hausformen mit bis zu 75,00 m Länge zulässig.
b) Die Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet sind zwischen den Bau-grenzen in voller Tiefe überbaubar.
c) Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a und b ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
d) Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für Wege, Zufahrten und Stellplätze. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im

Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen. Werbeanlagen sind unzulässig.

Die gegenüber der ursprünglichen Festsetzung geänderten Regelung dient bezüglich der Nebenanlagen im Grundsatz folgenden Zwecken:

- (a) der Förderung und Unterstützung des ursprünglich auf allen bezirklichen Ebenen befürworteten städtebaulichen Leitbildes und seiner eigenständigen Architektursprache (geschlossene Wohnhöfe vor und hinter den Eigenheimen)
- (b) der Förderung und Unterstützung des Entwicklungskonzeptes für die denkmalwerte Gesamtanlage 'Telefunken-Werke' unter Berücksichtigung auch des dortigen Bedarfs an Nebenanlagen und Einrichtungen z.B. im Bereich der nichtüberbaubaren Flächen der internen Erschließungsanlagen und
- (c) der Vermeidung von Konflikten zumindest in den an den B-Plan angrenzenden Siedlungsbereichen, in denen solche Nebenanlagen nicht zulässig sind.

Die bauliche Realisierung im Westteil der Siedlung zeigt schon, dass ohne Einschränkung infolge individueller Nutzungsvorstellungen der Eigenheimbewerber die städtebauliche Ordnung gestört werden kann.

Die zum Schutz der städtebaulichen Ordnung bereits vom Entwickler / Investor als Bestandteil der Kaufverträge zivilrechtlich vereinbarte 'Gemeinschaftsordnung' bietet im öffentlich-rechtlichen Sinne aber keinen adäquaten Schutz der hier durch B-Plan zu schaffenden städtebaulichen Ordnung.

Mit der Einführung der Ausnahmeregelung bezüglich der Zulässigkeit von Nebenanlagen ist nunmehr ein Steuerungselement vorhanden, mit dem im Einzelfall Einfluss auf den Standort der Nebenanlage genommen werden kann. Die bisher bestehende generelle Möglichkeit der Anordnung an den Grundstücksgrenzen wird insoweit eingeschränkt.

- e) **Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Kindertagesstätte, Schule und Spielplatz' ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.**
- f) **Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.**
- g) **Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.**

G. Verfahren

Der Bezirk Steglitz hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung –BWV– (Sen Stadt [BWV])² über die Planungsabsicht zur Einleitung des B-Plan-Verfahrens XII - 301 gemäß § 5 [§ 3 a]³ des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch (AG BauGB) mit Schreiben Stapl III A - 6142 / XII -301 vom 14. April 1997 unterrichtet.

Die Sen Stadt –BWV– hat der Aufstellung des B-Planes mit Schreiben II E 24 - 6142 / XII 301 vom 15. Mai 1997 gemäß § 5 [§ 3 a]² AG BauGB zugestimmt.

Die Zustimmung erfolgte mit dem Hinweis, dass das B-Plan-Verfahren auf der Grundlage des § 7 Abs. 1 [§ 4 a]² AG BauGB - Aufstellung und Festsetzung von B-Plänen von gesamtstädtischer Bedeutung – durchzuführen ist.

Der Beschluss des Steglitzer Bezirksamtes mit der Nr. 71 / 97 vom 11. Juli 1997 über die Aufstellung des B-Planes wurde gemäß § 2 Abs.1 des Baugesetzbuchs im Amtsblatt für Berlin Nr. 38 vom 08. August 1997 auf Seite 2898 bekanntgemacht.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs fand in der Zeit vom 13. Oktober 1997 bis einschließlich 14. November 1997 statt.

² ehemals Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr bzw. Bau- und Wohnungswesen

³ Gesetzliche Grundlage zum Zeitpunkt des Verfahrensschrittes

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 BauGB), ist gemäß § 6 Abs.2 [§ 4 Abs. 2]² AG BauGB mit Schreiben Stapl IV-6142/XII-301 vom 18. August 1997 erfolgt.

Am 02. Juni 1998 wurde dem Ausschuß für Stadtplanung und Stadtentwicklung der damaligen Steglitzer Bezirksverordnetenversammlung ein grundsätzlich erneuertes städtebauliches Realisierungskonzept der Architektengruppe 'd-company' vorgestellt.

Das Bezirksamt Steglitz hat in seiner Sitzung am 18. Januar 1999 mit Beschluss Nr. 6 / 99 das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie das Ergebnis der Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis genommen und zugleich beschlossen, den B-Plan-Entwurf -zunächst bestehend aus 2 Planalternativen- zusammenzufassen und im vorbeschriebenen Sinne weiterzuführen.

Die öffentliche Auslegung des B-Plan-Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 30 am 11. Juni 1999 auf der Seite 2245 bekanntgegeben sowie in der Tagespresse veröffentlicht und hat -erstmalig- in der Zeit vom 21. Juni bis 23. Juli 1999 stattgefunden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben Stapl IV 1 vom 15. Juni 1999 von der bevorstehenden öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Die planerischen Ziele und Festsetzungsabsichten des B-Plan-Entwurfes wurden von den beteiligten Bürgern und Träger öffentlicher Belange im Grundsatz bestätigt. Die vorgetragenen Anregungen führten im Rahmen der Abwägung jedoch auch zu Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen (u.a. durch Deckblatt vom 27. August 1999).

Das Bezirksamt Steglitz hat in seiner Sitzung am 20. September 1999 mit Beschluss Nr. 108 / 99 das Ergebnis der 1. öffentlichen Auslegung zur Kenntnis genommen und zugleich beschlossen, den B-Plan-Entwurf mit überarbeitetem Inhalt erneut öffentlich auszulegen (gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung des B-Plan-Entwurfes gem. § 3 Abs. 3 BauGB wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 51 am 01. Oktober 1999 auf der Seite 3986 bekannt gegeben sowie in der Tagespresse veröffentlicht und hat in der Zeit vom 11. Oktober 1999 bis einschließlich 25. Oktober 1999 stattgefunden.

Das damalige Bezirksamt Steglitz hat nach Abwägung der Bedenken und Anregungen den Entwurf des B-Planes XII - 301 gemäß § 6 Abs. 3 AG BauGB beschlossen und ihn zusammen mit dem Entwurf der 'Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XII - 301 im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde' der Bezirksverordnetenversammlung Steglitz zur Beschlussfassung gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG vorgelegt.

Nach der Beschlussfassung durch die Steglitzer Bezirksverordnetenversammlung (Beschluss Nr. 18) am 19. Januar. 2000 wurde der Entwurf des B-Planes der zuständigen Sen Stadt -BWV- gemäß § 6 Abs. 4 AG BauGB angezeigt.

Die Rechts- und Inhaltsprüfung ergab nachfolgenden Überarbeitungsbedarf:

- (a) Überprüfung der Ausweisung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (Fläche A) innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zwischen der Planstraße A und B einschließlich der textlichen Festsetzung Nr. 4;
- (b) Klärung der Entwicklungsfähigkeit der Mischgebietsfläche aus dem FNP Berlin;
- (c) Berichtigung der nicht der Planzeichenverordnung entsprechenden Zweckbestimmung 'Promenade';
- (d) Erläuterung der vorgezogenen, nach §§ 30 - 34 BauGB genehmigten Bauabschnitte 1 und 1 a;
- (e) Ergänzung von Rechtszitierten und des Festsetzungsvermerks.

Nach umfangreicher Prüfung und Gesprächen mit Sen Stadt wurde auf die Ausweisung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (Fläche A) einschließlich der textlichen Festsetzung Nr. 4 verzichtet, da diese Belange durch den Erschließungsvertrag ausreichend geregelt werden. Nach Zustimmung des Vertragspartners und Investors zu der Änderung erfolgte die Korrektur durch Deckblatt vom 26. Mai 2000.

Die Entwicklungsfähigkeit der B-Plan-Ausweisungen aus dem FNP Berlin gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist unter Punkt 3 b -eingehend- beschrieben worden und liegt mit dem Senatsbeschluss Nr. 464 / 00 vom 08. August 2000 zur Änderung des FNP im Teibereich 'Ehemalige McNai-Barracks' vor.

Die Berichtigung bezüglich der besonderen Zweckbestimmung (Promenade) wurde im Sinne einer redaktionellen Änderung durch die zutreffendere Festsetzung 'verkehrsberuhigter Bereich' mit Deckblatt vom 26. Mai 2000 korrigiert.

Die Begründung wurde entsprechend den Hinweisen ergänzt bzw. überarbeitet.

Der aufgrund der Ergebnisse der Rechtsprüfung durch Sen Stadt [SUT] überarbeitete B-Plan-Entwurf einschließlich Begründung ist vom Bezirksamt Steglitz am 10. Juli 2000 mit BA - Beschluss Nr. 76 / 2000 erneut gemäß § 6 Abs. 3 AG BauGB beschlossen worden.

Nach dieser Beschlussfassung wurde vom Fb Stapl weitergehender Korrekturbedarf festgestellt bezüglich

- (a) des Verzichts auf die Flächenausweisung eines Sichtdreiecks für den 'Verkehrsberuhigten Bereich — Promenade' im Einmündungsbereich des 'Dahlemer Weges' [s. Punkt 6 l];
- (b) der Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 4 [s. Punkt 6 m / (4.)] durch die Einführung einer Ausnahmeregelung für die Zulassung von Nebenanlagen sowie
- (c) der umfassenden Ausweisung der Fläche des 'Platzes des 4. Juli' [s. Punkt 6 e] als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung 'Platz' unter Verzicht auf die Festsetzung der Planstraße D.

Die o. g. Korrekturen erfolgten durch Deckblatt vom 14. August 2000.

Die genannten Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Insoweit wurde den Betroffenen im Rahmen einer eingeschränkten Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Änderungen wurden nicht beanstandet.

Das Bezirksamt Steglitz hat in seiner Sitzung am 04. September 2000 mit Beschluss Nr. 91 / 2000 den - gegenüber dem BA - Beschluss Nr. 76 / 2000 vom 10. Juli 2000 - weiterhin geänderten B-Plan-Entwurf XII - 301 einschließlich Begründung gemäß § 6 Abs. 3 AG BauGB erneut beschlossen und ihn zusammen mit dem Entwurf der 'Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XII - 301 im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichtenfelde' der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG vorgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung Steglitz hat mit den Beschlüssen Nr. 99 / 2000 und 100 / 2000 vom 15. November 2000 den geänderten Entwurf des B-Planes XII - 301 gemäß § 6 Abs. 3 AG BauGB erneut beschlossen und zugleich über den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des B-Plans XII - 301 gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG zustimmend entschieden.

Mit Schreiben Stapl IV 3 vom 06. Dezember 2000 hat das Bezirksamt das B-Plan-Verfahren der zuständigen Senatsverwaltung (Sen Stadt Abt. II -Abt. L-) gemäß § 6 Abs. 4 AG BauGB erneut angezeigt.

Die Rechtsprüfung ergab keine Beanstandungen (s. Schreiben Sen Stadt I D 2 Wn vom 27. Dezember 2000).

Seitens der Sen Stadt wurde jedoch auf

- die Ergänzung der Zitierung der Rechtsgrundlagen in der Begründung durch Aufnahme der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie
- die Änderungen aufgrund der seit 01.01.2001 geltenden Bezirksreform (Änderung des B-Plan-Titels auf dem Originalplan, in der Begründung und in der Rechtsverordnung hinsichtlich des neuen Bezirksnamens 'Steglitz-Zehlendorf' sowie dementsprechend Änderung des Festsetzungsvermerks)

hingewiesen.

Die o. g. Hinweise wurden vor Festsetzung des B-Planes durch entsprechende Korrekturen bzw. Ergänzungen im B-Plan, in der Begründung und in der Rechtsverordnung berücksichtigt. Desweiteren wurden an allen entsprechenden Stellen aufgrund der Bezirksreform geänderte Behördennamen eingefügt.

(2) Im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung wurden folgende Anregungen vorgetragen:

(a) **Anregungen der Träger öffentlicher Belange**

- (i) Die Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport bat um die Sicherung der außerschulischen Nutzung für Sport- und Spielzwecke auf dem geplanten Schulgrundstück.
- (ii) Die Abteilung Bildung, Kultur, Jugend und Sport erhebt gleichartige Ansprüche für außerschulische Nutzungen.
- (iii) Das Landesdenkmalamt beanstandete erneut die geplante Aufteilung des Platzes des 4. Juli und fordert die Bewahrung der Gesamtfläche des Platzes in der bestehenden Form mit Bezug auf die unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen 'Telefunken-Werke'.
- (iv) Die Sen Stadt [SUT] forderte im Zusammenhang mit der Zulassung des 1. Bauabschnittes der geplanten Wohnanlage am Dahlemer Weg, die Straßenverkehrsflächen im Zuge der Grünflächen in symbolischer Breite gemäß FNP Berlin äußerst zurückhaltend auszugestalten.

- 15 [27]

(b) **Anregungen der Bürger**

Beteiligungsumfang

An der öffentlichen Auslegung haben sich außerordentlich viele Bürger vorwiegend aus der Nachbarschaft des Plangebiets beteiligt. Neben ganz individuellen Stellungnahmen Einzelner legte die Mehrzahl der Bürger aus Gründen gleichartiger Interessenlagen, gemeinsam verfasste Stellungnahmen vor, denen sich weitere Bürger durch Unterschriftenlisten oder durch gleichlautende Stellungnahmen anschlossen.

Schwerpunkte der Bürgeranregungen

(i) **Verkehrsberuhigter Bereich (Promenade) / Erschließungsstraßen / Platzflächen**

Nahezu alle Stellungnahmen befassten sich mit Vorbehalten oder Zustimmungen bezüglich der im B-Plan-Entwurf zur Festsetzung vorgeschlagenen Verkehrsflächen und deren Einbindung in das Straßenverkehrsnetz der näheren Umgebung.

Dabei bestimmten folgende Interessenschwerpunkte die vorgelegten Anregungen:

(a) **Dahlemer Weg und Umgebung**

Die Bürger begrüßen und begründen unter Hinweis auf die im Dahlemer Weg ohnehin bestehende Verkehrsbelastung das Planungsziel, den Osteweg nicht bis zum Dahlemer Weg zu verlängern.

Die geplante Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches (Promenade) wird daher nachdrücklich befürwortet.

(b) **Elmshorner Straße und Umgebung**

Es wird befürchtet, dass der geplante verkehrsberuhigte Bereich (Promenade) anstelle der notwendigen Verlängerung des Osteweges bis zum Dahlemer Weg die Verkehrsbelastungen für das vorhandene Straßennetz erhöhen wird.

(c) **Pinnauweg und Umgebung**

Die Verknüpfung dieser Wohnstraße durch eine geplante Straßenverlängerung bis zum Dahlemer Weg wird beanstandet, weil damit unerwünschter Durchgangsverkehr bei zu geringem Fahrbahnquerschnitt befürchtet wird.

Gefordert wird die Verlängerung des geplanten verkehrsberuhigten Bereiches (Promenade), die ausdrücklich begrüßt wird, in Richtung Westen (Dahlemer Weg), um die beanstandete Straßenanbindung zu vermeiden.

(d) **Seehofstraße und Umgebung**

Die Verlängerung des Osteweges bis zum Dahlemer Weg anstelle des geplanten verkehrsberuhigten Bereiches (Promenade) wird gefordert; zur Entlastung der angrenzenden Wohngebiete und deren Wohnstraßen, insbesondere der schon vom Durchgangsverkehr belasteten Seehofstraße.

(ii) **Sonstige Anregungen**

(a) **Straßenverkehrliche Belange**

- (i) Einführung Tempo 30 auf allen Straßen in der Umgebung des Plangebiets,
- (ii) Verbesserung der Wegesicherung für Grundschulen und Kitas,
- (iii) Schaffung gesicherter Fußgängerüberwege und Ampelanlagen,
- (iv) Beanstandung unzureichenden Parkraumangebotes in den geplanten Erschließungsstraßen,
- (v) Anpassungen des BVG - Busnetzes.

(b) **Infrastrukturelle Belange**

- (i) das Fehlen auskömmlicher öffentlicher Spielflächen wird beanstandet,
- (ii) die Einrichtung eines Versorgungszentrums in der geplanten Neubausiedlung wird gefordert.

(c) **Freiraumplanung**

- (i) der Versiegelungsgrad des geplanten verkehrsberuhigten Bereiches (Promenade) wird als zu hoch beanstandet,

(ii) die Umgestaltung und die mögliche Nutzung des 'Platzes des 4. Juli' als Festplatz wird begrüßt, aber auch grundsätzlich kritisiert.

(d) **Bauliche Dichte**

(i) Die geplante Bebauungsdichte im westlichen Teil des Plangebiets (Bundeswohnungsbau) wird als zu hoch beanstandet.

(ii) Anwohner befürchten Wertverluste für die dem Plangebiet benachbarten Grundstücke, insbesondere wegen des sich erhöhenden Verkehrsaufkommens.

(c) **Abwägung der Anregungen**

Zu den Anregungen wurde unter Hinweis auf den ausgelegten B-Plan-Entwurf einschließlich der dazu gehörenden Begründung wie folgt Stellung genommen:

(i) **Verkehrsberuhigter Bereich (Promenade) / Erschließungsstraßen / Platzflächen**

Die Realisierung des Wohnungsbaues für Parlamentarier und Bundesbedienstete im Westteil des ehem. Kasernengeländes (ca. 520 Wohnungen) wird unzweideutig zu Änderungen der gegenwärtigen Verkehrsverhältnisse führen. Entsprechendes ist durch die Wiederverwendung der denkmalwerten Fabrik- bzw. Kasernengebäude zu erwarten.

Die Wirkungen der künftig insoweit wieder von den Standortflächen McNair ausgehenden Verkehre werden sich schon vor allem deshalb in besonderer Weise in der Nachbarschaft des Planungsgebietes bemerkbar machen, als derzeit durch die weitgehend ruhende Nutzung im Gegensatz zu dem vorangegangenen militärischen Betrieb das Gelände praktisch ohne verkehrlichen Einfluss für die Umgebung brachliegt.

Für die Bewertung der Vertretbarkeit der Planungsziele im Sinne der vorgesehenen Festsetzungen des B-Planes und deren Verträglichkeit für die Umgebung auch in Bezug auf die verkehrlichen Auswirkungen und Belastungen sind aber vorrangig planungsrechtliche Belange in der vergleichenden Betrachtung heranzuziehen.

Wie den Begründungen des B-Plan-Entwurfes zur öffentlichen Auslegung zu entnehmen ist, wird das Planungsgebiet nicht erstmals für eine bauliche Nutzung vorbereitet. Vielmehr ist das Planungsgebiet nach dem heute rechtsverbindlich geltenden Bebauungsplan (Baunutzungsplan / BO 58) ganz überwiegend bereits als Bauland unterschiedlicher Nutzungsarten und Nutzungsdichten ausgewiesen.

Insoweit kommt dem wertenden Vergleich von Art und Maß der baulichen Nutzung und den davon ausgehenden verkehrlichen Einflüssen nach den heute geltenden planungsrechtlichen Ausweisungen und den künftig durch die im Bebauungsplan beabsichtigten Festsetzungen eine vorrangige Bedeutung zu.

Abgesehen von einem Anteil Wohngebietsfläche zwischen Dahlemer Weg und Seehofstraße am Nordrand des Plangebietes ist heute der ganz überwiegende Teil des Gebietes als gewerblich nutzbare Fläche (beschränktes Arbeitsgebiet) mit hoher baulicher Dichte (GRZ = 0,5, GFZ = 1,5 bis 2,0) ausgewiesen. Es kann unzweifelhaft davon ausgegangen werden, dass von diesen noch geltenden planungsrechtlichen Maßstäben ein Verkehrsaufkommen und ein Erschließungsaufwand abzuleiten ist, der im Querschnitt betrachtet entschieden höher liegt, als die mit dem B-Plan-Verfahren verfolgten Nutzungsziele.

Die beabsichtigten Festsetzungen im B-Plan im ausschließlich dem Wohnen vorbehaltenen westlichen Gebietsteil sehen demgegenüber eine Reduzierung der Nutzungsdichte im Durchschnitt auf ca. 1/3 der heute zulässigen Dichte vor. Auch im Ostteil des Planungsgebietes erfolgt durch die beabsichtigte Nutzung als Mischgebiet mit Standortflächen eine Reduzierung der Nutzungsdichte auf bis zu 50 %. Diese zur Festsetzung vorgesehenen Dichtebeschränkungen verbunden mit der weitgehenden Auflösung des Vorranges für ausschließlich gewerbliche Nutzungen bewirkt zwangsläufig auch eine spürbare Entlastung der Umgebung bezogen auf die weitere städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Gebietes.

Alle vorgesehenen Eingrenzungen von Nutzungsart und Nutzungsdichte bewirken ganz grundsätzlich auch eine deutliche Entlastung für die umgebenden Wohnquartiere; Entsprechendes gilt insoweit auch für die Entwicklungsperspektiven des motorisierten Verkehrs. Zugleich eröffnet das ausgewählte Planschema der Erschließungsstraßen durch Anbindung an alle vorhandenen Verkehrswege der Umgebung hinreichend leistungsfähige Anschlüsse für den Ziel- und Quellverkehr von und zum Plangebiet in verschiedene Richtungen.

Selbst das Ergebnis des Wettbewerbes (1. Preis), auf dem der ursprüngliche, zur Einleitung des B-Plan-Verfahrens entwickelte B-Plan-Entwurf basierte, war nicht mit dem Vorschlag verbunden, den Ostweg durchgehend bis zum Dahlemer Weg zu verlängern. Auf den im

Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgelegten B-Plan-Vorentwurf wird insoweit verwiesen.

Die zum Teil von Bürgern zur Entlastung der Bestandsstraßen geforderte Verlängerung des Osteweges bis zum Dahlemer Weg ist aus folgenden Gründen nicht gerechtfertigt:

- (a) Eine Verlängerung würde zu kaum merklicher Entlastung der vorhandenen Straßen führen, zugleich aber die Verkehrsbelastung des Dahlemer Weges erhöhen.
- (b) Die insoweit geforderte Erweiterung des Straßennetzes widerspricht dem Erfordernis des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und dem Gebot der Vermeidung nicht gerechtfertigter Versiegelungen.
- (c) Die geforderte Verlängerung des Osteweges würde unnötigerweise weitere Teile bewohnter Quartiere durch motorisierten Straßenverkehr belasten.
- (d) Für die Erschließung des Bestandes der berührten Wohngrundstücke und des geplanten Wohnquartiers ist diese geforderte Straßenverlängerung nicht notwendig. Der vorgetragenen Auffassung, wonach in früheren Bau-genehmigungsverfahren die Genehmigungsbehörden Zusagen oder Verpflichtungen zur Verlängerung des Osteweges eingegangen seien, hat sich bei Prüfung der Baugenehmigungsakten nicht bestätigt.

Mit der geplanten Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches (Promenade) als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden zugleich drei wesentliche Erschließungsfunktionen bewahrt:

- (e) Trasse für Zwecke der technischen Infrastruktur zur Verlegung von Versorgungsleitungen,
- (f) Feuerwehrezufahrtsweg und Revisionszufahrtsweg für die dort verlegten Versorgungsleitungen,
- (g) Nutzung für den Fuß- und Radwegverkehr.

Diese besondere Form der Festsetzung und ihrer darauf zu begründenden besonderen Gestaltung und Begrünung folgt dem als Grundsatz der Planung im FNP Berlin dargestellten Planziel eines Grünzuges in symbolischer Breite, selbst wenn diesem Planungsauftrag an diesem Ort nicht in vollem Umfang Genüge getan werden kann. Die Ausgestaltung des verkehrsberuhigten Bereiches (Promenade) wird durch öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Unter Würdigung dieser vorangestellten Bewertungen und Erwägungen erscheint es gerechtfertigt, den von Bürgern vorgebrachten Vorschlag zur Verlängerung des vorgesehenen verkehrsberuhigten Bereiches (Promenade) aufzugreifen und die begonnene Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich (Promenade)) bis zum Dahlemer Weg fortzuführen.

Dem Vorschlag kann gefolgt werden ohne dass dabei die Belange der Erschließung des Plangebiets und seiner unmittelbar angrenzenden Umgebung nachhaltig beeinträchtigt werden.

(ii) Sonstige Anregungen

(a) **Straßenverkehrliche Belange**

Forderungen und Vorschläge verkehrsbeeinflussender Natur sind ihrem Wesen nach ordnungsrechtliche Aufgaben. Sie können demzufolge nicht zum Bestandteil eines Bebauungsplanes und seiner Festsetzungsziele gemacht werden.

Unabhängig davon werden die angeregten Tatbestände zu gegebener Zeit von den insoweit Zuständigen zu prüfen und zu entscheiden sein. Bezogen auf die verkehrsbeeinflussenden Maßnahmen an der Seehofstraße wird auf die Beurteilung und Entscheidung der Bezirksverordnetenversammlung Steglitz im Rahmen einer gleichartigen Eingabe verwiesen (Petition Nr. 13 / 44 vom 05. Januar 1999).

Wesentliche Belastungen des das Planungsgebiet umgebenden Straßennetzes infolge eines nicht zureichenden Parkraumangebots auf den geplanten Erschließungsstraßen sind nicht zu erwarten. Alle insoweit geplanten Straßen sind in ihrer Breite auch für Ausstattung mit Parkplätzen ausgelegt. Die entsprechende Einteilung des Straßenraumes wird durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Die Notwendigkeit der Anpassung des Bus - Netzes wird im Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung des Plangebiets zu entscheiden sein.

(b) **Infrastrukturelle Belange**

Die Sicherung notwendiger öffentlicher Spielplatzflächen ist durch den entsprechenden Festsetzungsvorschlag auf dem Standort für Schule und Kindertagesstätte gewährleistet. Neben einer besonderen Kernfläche von ca. 1.300 m² ist davon auszugehen, dass zusätzlich für diesen Zweck auch der Pausenhof der geplanten Grundschule zur Verfügung stehen wird. Die Einfügung einer insoweit den B-Plan ergänzenden textlichen Festsetzung trägt diesem Tatbestand Rechnung.

Der B-Plan enthält auch eine Standortfestsetzung für Läden und Dienstleistungen (Versorgungszentrum). Verpflichtende Vorgaben bezüglich der Angebotsarten und sonstiger Strukturbelange sind als Bestandteil des Bebauungsplanes nicht zu rechtfertigen.

Es ist davon auszugehen, dass entsprechende Investoren auf der Basis von Marktanalysen hier eine tragfähige Angebotsstruktur unter Würdigung des Bedarfs der Umgebung entwickeln. Das im B-Plan vorgegebene Flächenangebot schafft insoweit die planrechtlich auskömmlichen Voraussetzungen.

(c) **Freiräumliche Belange**

Die Gestaltung des verkehrsberuhigten Bereiches (Promenade) ist nicht Bestandteil der Festsetzungen im Bebauungsplan. Gleichwohl ist der beanstandete Grad der beabsichtigten Versiegelung nach derzeitigem Vorbereitungsstand der Realisierungsplanung gerechtfertigt, denn der Anteil der Versiegelung beschränkt sich auf den Umfang der Funktionserfordernisse aus dem Erschließungsgebot und der Verkehrssicherungspflicht. Der Regelungsgehalt der textlichen Festsetzung Nr. 6 wird auf den Tatbestand des verkehrsberuhigten Bereiches (Promenade) und aller sonstigen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgedehnt.

Die Ausgestaltung des verkehrsberuhigten Bereiches (Promenade) wird durch öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Die Festsetzungsziele im Umgang mit dem 'Platz des 4. Juli' finden jetzt nach dem Verzicht auf die gesonderte Festsetzung der Planstraße D planungsrechtlich ihre Grenzen in der Ausweisung des Areals als Straßenverkehrsfläche mit der besonderer Zweckbestimmung 'Platz'.

Für die Ausgestaltung der Platzfläche werden außerhalb des B-Plan-Verfahrens Nutzungsziele erörtert, die von einer begrünter Platzgestaltung bis zur Schaffung eines Festplatzes reichen können.

Die Einteilung des Platzraumes und Fragen der Gestaltung und Nutzung des Platzes sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Schutz der unmittelbaren Umgebung des benachbarten Baudenkmals ('Telefunken-Werke') wird bei der Platzgestaltung zu berücksichtigen sein (§ 10 Denkmalschutzgesetz). Entsprechendes gilt auch für den Fall, dass –wie weitergehende Untersuchungen zeigen– auch der Platzraum unmittelbarer Bestandteil der Gesamtanlage 'Telefunken-Werke' ist. (§ 9 Denkmalschutzgesetz).

(d) **Bauliche Dichte**

Die für die jeweiligen Gebietsteile im B-Plan-Verfahren entwickelten Dichtemodelle sollen –wie weiter oben bereits ausgeführt– eine Reduzierung des heute zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf 30 % bzw. 50 % festsetzen. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ('allgemeines Wohngebiet') kommt es insoweit zur deckungsgleichen Anpassung an die Nutzungsart der benachbarten Wohnquartiere.

Für den als 'allgemeines Wohngebiet' bestimmten Westteil des Plangebiets liegt die vorgesehene Nutzungsdichte gestaffelt im Durchschnitt bei 30 % des heute zulässigen Maßes. Bei der gebietlichen Staffelung finden gleichermaßen die strukturellen Vorgaben des derzeit geltenden Planungsrechts (Baunutzungsplan), der realen baulichen Dichte der Umgebungsbebauung und der als Grundzug der Planung im FNP Berlin vorbestimmten durchschnittlichen Dichte für das Plangebiet Berücksichtigung.

Unter Würdigung aller genannten Faktoren ist das gewählte Dichtemodell einer gebietlichen Staffelung planungsrechtlich vertretbar und genügt auch dem Einfügungsgebot bezogen auf die umgebende, bebaute Nachbarschaft.

(e) **Grundstückswerte**

Die Bedenken wegen eines Wertverlustes der Grundstücke in der Nachbarschaft aufgrund der Neuplanung des Gebiets und der Realisierungsfolgen der Planung sind unbegründet.

Selbst wenn sich derzeit das Plangebiet als nahezu ungenutzt darstellt, so ist bei der Bewertung der Ortslage vorrangig zu berücksichtigen, dass die geplante Fläche auf der Basis geltenden Baurechts auf ganz überwiegend gewerbliche Nutzungen mit hoher baulicher Dichte abzielt.

Die bauleitplanerische Ablösung dieses Nutzungszieles und die Sicherung von Wohn- und Mischgebietsflächen entschieden geringerer Dichte sowie von verkehrlicher und sonstiger Infrastruktur führt im vorliegenden Falle auch für die Nachbarschaften letztlich zur Aufwertung der dortigen Wohngrundstücke bzw. der Wohnqualität.

(d) Schlussfolgerungen

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung wurde festgestellt, dass die beteiligten Bürger und die Träger öffentlicher Belange die vorgestellten planerischen Ziele und die Festsetzungsabsichten des B-Plan-Verfahrens grundsätzlich bestätigen.

Den Anregungen von Bürgergruppen bezüglich der Verlängerung des verkehrsberuhigten Bereiches (Promenade) wurde gefolgt, insbesondere weil damit eine Annäherung an den diesbezüglichen, im FNP Berlin dargestellten Planungsgrundsatz (Grünverbindung in symbolischer Breite) möglich wird.

Den im Rahmen der öffentlichen Auslegung des B-Plan-Entwurfes von beteiligten Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen wurde weitgehend entsprochen.

Aus der weitergehenden Bearbeitung des B-Plan-Verfahrens ergaben sich Ergänzungen und Berichtigungen, die nachfolgend aufgeführt sind:

- (i) Berichtigung der im Titel des B-Plan-Entwurfes aufgeführten Grundstücksbezeichnung (bisher Dahlemer Weg 139, berichtigt Dahlemer Weg 193).
- (ii) Präzisierung der Straßenbreite des Osteweges nach Maßgabe des Bestandes im Straßenraum bis zur Geltungsbereichsgrenze des B-Plan-Entwurfes durch die Einfügung des Bestimmungsmaßes von 7,50 m.
- (iii) Einbeziehung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in den Regelungsgehalt der textlichen Festsetzung Nr. 6.
- (iv) Einfügen einer textlichen Festsetzung Nr. 5 zur Gewährleistung der Nutzung der geplanten Gemeinbedarfsfläche auch für außerschulische Sport- und Spielzwecke.
- (v) Festsetzung der geschlossenen Bauweise anstelle der offenen Bauweise für den der Goerzallee nächstgelegenen Teil des 'allgemeinen Wohngebietes' zur Gewährleistung notwendiger Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes gegenüber dem Straßenlärm der genannten, überörtlichen Hauptverkehrsstraße.
- (vi) Verlängerung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Promenade) bis zum Dahlemer Weg.

Die vorgesehenen Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen hat das Bezirksamt Steglitz von Berlin in seiner Sitzung am 20. September 1999 beschlossen. Der insoweit geänderte B-Plan-Entwurf wurde erneut öffentlich ausgelegt. Es bestand damit erneut Gelegenheit, Anregungen zu dem geänderten B-Plan-Entwurf vorzubringen.

- (3)** Die erneute öffentliche Auslegung des B-Planverfahrens XII-301 fand in der Zeit vom 11. Oktober 1999 bis einschließlich 25. Oktober 1999 statt.

(a) Anregungen der Träger öffentlicher Belange

Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert. Es ist davon auszugehen, dass insoweit Bedenken gegen den B-Plan-Entwurf auch in der geänderten Fassung nicht mehr bestehen.

(b) Anregungen der Bürger

Mehr als 45 Bürger haben den ausgelegten, geänderten B-Plan - Entwurf eingesehen und dessen Planziele und deren voraussichtlich Auswirkungen erörtert.

Vorbehalte gegen die bauleitplanerischen Festsetzungen bzw. Anregungen zur Änderung des erneut ausgelegten B-Plan-Entwurfes haben 22 Bürger, Bürgergruppen und juristische Personen vorgelegt.

Schwerpunkte der Bürgeranregungen

- (i) Verkehrsberuhigter Bereich (Promenade) einschließlich Verlängerung

Nahezu alle Stellungnahmen beanstandeten erneut die geplante Festsetzung des verkehrsberuhigten Bereiches (Promenade) einschließlich der jetzt geplanten Verlängerung und führten dazu folgende Gründe an:

- (a) Verstärkung der zuvor bereits beanstandeten ungleichen Verteilung des Straßenverkehrs.
 - (b) Weitere Zunahme der Belastungen für das bestehende Straßennetz und deren Anlieger.
 - (c) Eine ausgewogenere Verteilung des Verkehrs wird gefordert.
 - (d) Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes durch ungleiche Verteilung der durch die Bebauungsplanziele entstehenden Verkehrsbelastungen.
 - (e) Notwendigkeit der Verlängerung des Osteweges zum Dahlemer Weg zur Vermeidung von Überlastungen im Netz der Bestandsstraßen.
 - (f) Straßenverlängerung ist nicht flächenaufwendiger als die Sicherung des gleichen Flächenbedarfs für den verkehrsberuhigten Bereich (Promenade).
 - (g) Das Verschonen der Anlieger des geplanten verkehrsberuhigten Bereiches (Promenade) vom Straßenverkehr ist wegen der nachhaltigen Belastungen im sonstigen Straßennetz der Umgebung nicht gerechtfertigt.
 - (h) Der durch die geplante Verlängerung des verkehrsberuhigten Bereiches (Promenade) verhinderte Anschluss dieser Straße über verl. Osteweg zum Dahlemer Weg verstärkt ungerechtfertigt die Belastungen des Bestandnetzes der Straßen in der Nachbarschaft.
 - (i) Nur die Verlängerung des Osteweges kann im Gegensatz zum verkehrsberuhigten Bereich (Promenade) allein alle notwendigen Erschließungsfunktionen gewährleisten; die Erschließung vorhandener bebauter Hinterlandgrundstücke würde entschieden verbessert werden.
 - (j) Es wird beanstandet, dass das Parkraumangebot im Pinnauweg durch seine erschließungsmäßige Einbindung an das Plangebiet unzureichend ist und insoweit zu Höchstbelastungen in diesem Straßenraum führen kann. Es wird erwartet, dass die insoweit entstehenden Belastungswirkungen innerhalb des Plangebietes so gelöst werden, dass außerhalb des Plangebietes keine Belastungswirkungen entstehen können.
- (ii) Planstraßen A + B
- (a) Die Beibehaltung des Fortsetzungsziels des verkehrsberuhigten Bereiches (Promenade) ist nur gerechtfertigt, wenn die in Nord-Südrichtung verlaufenden Planstraßen nicht mit dem Osteweg verknüpft, sondern allein an die Goerzallee angebunden werden.
 - (b) Nicht die Goerzallee sondern insbesondere die Bestandsstraßen nördlich des Plangebietes (Seehofstraße / Schottmüllerstr. und weitere) bilden nach dem Plankonzept die Hauptzugänge zur Innenstadt und würden nach derzeitigem Planungsstand hauptsächlich belastet werden.
 - (c) Die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Planstraßen erleichtern die Umgehung der in gleicher Richtung verlaufenden Hauptverkehrsstraßen (Dahlemer Weg / Teltower Damm).
 - (d) Insbesondere die Planstraßen A + B sind auch Durchgangsstraßen zwischen der Goerzallee (südlich) und den nördlich angrenzenden Umgebungsquartieren des Plangebietes.
 - (e) Die Fahrbahnbreiten der Planstraßen sollten auf 7,0 m reduziert werden um den Durchgangsverkehr zu begrenzen.
- (iii) Verkehrliche Maßnahmen
- (a) Sicherung der Kreuzung Seehofstraße / Dahlemer Weg durch Lichtsignalanlage (Ampel);
 - (b) Erweiterung der 30 km/h - Zonen;
 - (c) Einrichtung von Schülerlotsendiensten an gefährdeten Übergängen.
- (iv) Vollzug der Flächennutzungsplanes - FNP -
- (a) Die Festsetzung des verkehrsberuhigten Bereiches (Promenade) rechtfertigt sich allein dann, wenn in Ableitung bzw. in vollständiger Übereinstimmung mit den Grundzügen der Bauleitplanung (FNP) im B-Plan-Entwurf auf jegliche Teilverlängerung von Planstraßen in dem Bereich verzichtet würde.

- (b) Der verkehrsberuhigte Bereich (Promenade) muss daher mindestens bis zur Seehofstraße anstelle der Planstraße B verlängert werden.
- (v) Versiegelung/Umgang mit Grund + Boden
 - (a) Ein Ersparnis im Umgang mit Grund und Boden ist für den verkehrsberuhigten Bereich (Promenade) nicht gegeben, denn sie verbraucht die gleiche Fläche wie die geforderte Verlängerung des Osteweges.
 - (b) Die Versiegelung von Grund und Boden ist als ursächliche Folge jeder Planung hinzunehmen.
 - (c) Ihre Neutralisierung ist hier an anderer Stelle z.B. am 'Platz des 4 Juli' durch Beseitigung der vorhandenen Befestigung möglich.
- (vi) Sonstiges
 - (a) Die Bekanntmachungsfrist gemäß § 3 BauGB ist nicht gewahrt.
 - (b) Die in der vorangegangenen öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vorgebrachten Anregungen werden erneut geltend gemacht.
 - (c) Die Betriebsstraße zwischen dem Gebäudebestand der ehemaligen 'Telefunken-Werke' sollte zur rückwärtigen Erschließung des geplanten Sondergebietes (Anliegerverkehr) als eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu sichernde Fläche festgesetzt werden.
- (c) Abwägung der Bürgeranregungen

Die erneut, z.T. auch als Wiederholung vorangegangener Stellungnahmen vorgebrachten Bedenken, Vorbehalte und Anregungen konnten nicht überzeugen.

Begründungen:

(i) Verkehrsberuhigter Bereich (Promenade) einschließlich Verlängerung

Die wiederholte und unter verschiedenen Aspekten und Begründungsvarianten vorgebrachte Forderung der gleichmäßigen Verteilung des Straßenverkehrs durch Verlängerung des Osteweges bis zum Dahlemer Weg verkennt, dass die Verkehrsbeziehungen zwischen den Zentren in der näheren Umgebung des Plangebietes (Zehlendorf-Mitte, Kranoldplatz/Bhf-Lichterfelder-Ost) nicht in Richtung der geforderten Verlängerung des Osteweges verlaufen. Insbesondere bedingt durch die großflächigen stadträumlichen Barrieren des Parkfriedhofes und der anschließenden Kleingartenanlagen in Lichterfelde sowie des Heinrich-Laehr-Parks in Zehlendorf fokussierten sich diese Verkehrsbeziehungen auf die Straßenzüge Finkensteinallee / Mühlenstraße (nördlich des Plangebietes und seiner Umgebung), die Goerzallee (südlich des Plangebietes) und auf die Diagonale über Appenzeller- / Osteweg bzw. 'Platz des 4. Juli' / Osteweg und eben die Seehofstraße. Die geforderte Verlängerung des Osteweges würde an dem Geflecht der Verkehrsbeziehungen nichts Nennenswertes ändern.

Die hauptsächlichen Verkehrswegebeziehungen zwischen der stadträumlichen Randlage des Plangebietes und seiner Umgebung und den überörtlichen Zentren (Schloßstraße sowie westliche und östliche Innenstadt), die sich auch durch verstärkte Verkehrsmengen und besondere Ausbaustandards gegenüber dem sonstigen Straßennetz auszeichnen, berühren jedenfalls nicht die Seehofstraße, sondern das allgemein bekannte Netz der Hauptverkehrsstraßen im Südwestraum Berlins abseits des Plangebietes und seiner näheren Umgebung.

Aus all diesen Kennzeichen und weiteren Verknüpfungen im Straßennetz ist nicht nachvollziehbar, dass sich der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr aus dem Plangebiet ausschließlich oder ganz überwiegend als Verkehrsbelastung auf die Seehofstraße und benachbarte Straßen niederschlagen soll. Dies umso mehr, als sich der Ziel- und Quellverkehr partiell durch den verkehrsberuhigten Bereich (Promenade) ausschließlich nach Westen (Dahlemer Weg) bzw. nach Süden (Darser Straße), in seinem Hauptanteil aber je nach Fahrziel gleichermaßen nach Norden (Seehofstr.) und nach Süden (Georzallee) entwickeln kann.

Nach unseren Betrachtungen ist eine unverhältnismäßige Belastung oder gar Überlastung der Seehofstraße und benachbarter Straßen durch den Straßenverkehr und seine Immissionsfolgen nicht zu erwarten. Die Belastungsdiagramme der Verkehrsverwaltung weisen der Seehofstraße nur relativ geringe Verkehrsmengen zu. Wiederholte, insoweit beobachtende Ortsbesichtigungen insbesondere in Zeiten des morgendlichen und des nachmittäglichen Berufsverkehrs bestätigen diese Einschätzungen.

Dem Anspruch einer durchgängig gleichmäßigen oder zumindest gleichmäßigeren Verteilung des Verkehrs fehlt auch deshalb die Rechtfertigungsgrundlage, weil Straßennetze von hierarchischen Stufungen im bauleitplanerischen, verkehrsplanerischen, erschließungsrechtlichen und

straßenverkehrsrechtlichen Sinne geprägt und bestimmt sind. Insoweit entziehen sich Straßennetze dem Anspruch einer gleichmäßigen Verteilung der Verkehrsbelastungen. Darüber hinaus sind auch den Steuerungsinstrumenten der Verkehrsverteilung Grenzen gesetzt.

Der Vorwurf der Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes kann vor dem Hintergrund des unterschiedlichen Grades der Nutzungs- und der Inanspruchnahme von Straßen, ihrer für den individuellen Verkehrsteilnehmer unterschiedlichen Anziehungskraft, ihre Beziehungswege und Verknüpfungen im Verkehrsnetz nicht treffen. Denn unter den zuvor dargelegten Belangen der Betrachtungs- und Beziehungsvielfalt wäre der Gleichheitsgrundsatz nur dann verletzt, wenn hier in der Verkehrsplanung wesentlich Gleiches willkürlich ungleich oder wesentlich Ungleiches willkürlich gleich behandelt worden wäre oder werden würde. Für einen derartigen Tatbestand lassen aus unseren planerischen Zielsetzungen und den vorgebrachten Argumenten im vorliegenden Fall keine sich aus der Natur der Sache ergebenden oder sonstwie einleuchtende Gründe finden. Es wäre insoweit vielmehr bloße Gleichmacherei, den Osteweg im Sinne der Bürgeranregungen unter Verzicht auf den verkehrsberuhigten Bereich (Promenade) bis zum Dahlemer Weg zu verlängern.

Das Verschonen der künftigen oder der schon vorhandenen Anliegergrundstücke des verkehrsberuhigten Bereiches (Promenade) vom Ausbau im Sinne einer Erschließungsstraße würde lediglich einer Schlechterstellung der insoweit jetzt Bevorzugten gleichkommen, ohne dass eine solche Straßenausbaumaßnahme an anderen Stellen des Straßennetzes zu einer spürbaren Entlastung insoweit Betroffener führen würde. Auf einen solchen Zielanspruch kann die Verkehrs- und Erschließungsplanung schlechterdings nicht eingestellt werden.

Auf einen Anschluss der bestehenden Hinterlandgrundstücke (Pinnauweg) zur besseren Erschließung kommt es nicht an. Die Bebauung der dortigen Baugrundstücke setzt die auskömmliche Erschließung voraus, die regelmäßig über straßenseitige Grundstücke erfolgte. Damit ist die Erschließung gesichert; mehr war und ist nicht erforderlich.

Da die auch mit Hilfe der Bauleitplanung hier zu regelnden Lebensverhältnisse niemals völlig identisch, sondern nur in Elementen gleich ('Allgemeines Wohngebiet'), in anderen Elementen (Verkehr / Erschließung) aber verschieden sind, bleibt für die Elemente der Verkehrsplanung ausschlaggebend, das Plangebiet unter minimierter Ausstattung mit Verkehrsanlagen mit dem vorhandenen Straßennetz zu verknüpfen und dabei unvermeidbare Belastungen oder sogar Überlastungen zu vermeiden.

Die hier zu erwartende Steigerung der Verkehrsmengen aus dem Ziel- und Quellverkehr des neuen Wohnquartiers um ca. 5 % ist dabei vor dem Hintergrund der vergleichsweise geringen Belastung des Bestandsnetzes der Umgebung als durchaus noch tragbar anzusehen. Diese Steigerung der Verkehrsmengen rechtfertigt jedenfalls nicht eine Verlängerung des Osteweges zu konzipieren, zumal sie noch dazu nach Lage der Dinge nicht geeignet ist, andere Straßen wirksam zu entlasten oder notwendigerweise entlasten zu müssen.

Entsprechendes gilt auch für die Nutzungsverteilungen des ruhenden Verkehrs (Parken) im Straßenland. Abgesehen von den privaten Stellplätzen auf den Baugrundstücken in Bestand und Planung sind in den zur Festsetzung vorgesehenen öffentlichen Straßen ca. 200 Plätze durch Erschließungsvertrag verbindlich festgelegt. Wenngleich damit ungleiche Nutzungsverteilungen und unterschiedliche Nutzungsdichten partiell nicht ausgeschlossen werden können, so ist doch davon auszugehen, dass im Grundsatz auch insoweit keine unverhältnismäßigen Belastungen in den Straßenräumen entstehen werden.

(ii) Planstraßen A + B

Zunächst ist festzustellen, dass ein, wenngleich verhältnismäßig geringer, Verkehrsanteil des Wohngebietes die Seehofstraße und Straßen vergleichbarer Ausrichtung nicht tangiert. Denn die Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt zum Dahlemer Weg, zum Pinnauweg und zur Darser Straße.

Die geforderte ausschließliche Verknüpfung der Planstraßen in Nord / Süd-Ausrichtung (A + B) mit der Goerzallee bzw. die Forderung des Verzichts auf die Anbindung an den Osteweg verkennt, dass die hier vorgesehene Umtestierung von militärisch-gewerblicher Nutzflächen in Wohngebietsflächen auch deren erschließungsmäßige Integration in die benachbarten Wohnquartiere erfordert. Insellösungen im Sinne abgekoppelter Straßen würden bei dem Umfang der hier vorgesehenen Wohnungsmengen bzw. Wohnflächen neben anderen Nachteilen insbesondere Umwege und Mehrfachfahrten mit zusätzlichen Belastungen anderer Quartiere erzeugen.

Zudem dient zumindest die Planstraße A am Rande der Gebäude der ehem. 'Telefunken-Werke', die durch gebietliche Umtestierung als Mischgebiete Wohnungen und nicht störende

Gewerbenutzungen aufnehmen sollen, auch der Erschließung dieses Plangebiets. Entsprechendes gilt für das geplante Sondergebiet (Läden/ Dienstleistungen), deren Versorgungsangebote auch der Nahversorgung benachbarter und insoweit unversorgter Wohnquartiere dienen soll; das gilt auch für den geplanten Schul- und Kindertagesstättenstandort.

Um die Verkehrsmengen wenn schon nicht zu minimieren, so doch wenigstens zu kanalisieren, wurde im B-Plan durch Festlegung nicht durchgehender Privatstraßen im Wohngebiet und durch den Versatz der Planstraßen im Anschlussbereich der nördlich angrenzenden Quartiere versucht, die Straßen auch für Durchgangsverkehr zu erschweren. Es wurde in diesem Zusammenhang auch darauf verzichtet, der inneren Betriebsstraße im Kernbereich der 'Telefunken-Werke', den Status einer öffentlichen Straße zuzuerkennen. Dieses Maßnahmenbündel soll der Reduzierung der Umgebungsbelastung dienen, deren vollständige Vermeidung schon aus Gründen des ganzheitlichen Anspruches der Stadt als urban organisiertes Gemeinwesen nicht zu leisten ist.

Im übrigen sollte nicht verkannt werden, dass der Stadtraum rund um die Seehofstraße und benachbarte Straßen bereits längst über den 'Platz des 4. Juli' und den Straßenzug Osteweg / Luzerner Straße / Appenzeller Straße / Wismarer Straße von Süden her bedient wird. Ein Teil dieser Verkehre mag sich bei Realisierung der B-Plan - Ziele in die Planstraßen A/B verlagern und wird so an anderem Ort, insbesondere in der Luzerner Straße / Appenzeller Straße, Entlastungen vom Verkehr erzeugen.

Für die durchgängige Anbindung der Planstraßen A und B an den Osteweg und die Goerzallee spricht im übrigen auch, dass Verkehre mit Innenstadtzielen aus dem Plangebiet und der nördlich angrenzenden Umgebung in die Lage versetzt werden, auf direkterem Wege das Hauptverkehrsstraßennetz (Goerzallee usw.) erreichen zu können.

Umgehungen des hochbelasteten Hauptverkehrsstraßennetzes (Schleichwege) sind abhängig von der jeweiligen verkehrlichen Situation, der Angebotsqualität der Hauptverkehrsstraßen und der Schleichwege selbst. Sie beruhen zugleich auf dem individuellen Verkehrsverhalten der Verkehrsteilnehmer und lassen sich so nicht wirksam kanalisieren oder gar vollständig ausschließen. Im vorliegenden Fall sollen die Planstraßen A und B, angeordnet im Versatz zur Seehofstraße und zur Schottmüllerstraße, jedenfalls vermeiden, bequeme Umgehungen/Schleichwege zu schaffen bzw. anzubieten.

Nach den Ausbauplänen sind die Fahrbahnen der konzipierten Straßen nicht breiter als 6,5 m, also weniger als die angeregten 7,0 m. Erst zusammen mit Parkstreifen am Fahrbahnrand und mit den Gehwegen werden die im B-Plan ausgewiesenen Gesamtbreiten der Planstraßen erreicht.

Die ausgewiesenen Gesamtbreiten entsprechen im übrigen annähernd denen der Breite der Seehofstraße (16,0 m) bzw. der Schottmüllerstraße (13,0 m), wenn die Planstraße A mit 15,25 m und die Planstraße B mit 13,75 m ausgewiesen werden soll.

(iii) Verkehrliche Maßnahmen

Die angeregten verkehrlichen Maßnahmen wurden bereits im Petitionsausschuss der Steglitzer Bezirksverordnetenversammlung beraten. Solche Maßnahmen können als ordnungsbehördliche Überlegungen nicht Bestandteil von B-Plan - Festsetzungen sein. Es wird im Rahmen der Realisierung der Planung durch die Verkehrsbehörden festzulegen sein, welche verkehrsbeeinflussenden Maßnahmen im Kontext mit der Umgebung geeignet sind auch über die Verkehrssicherheit hinaus für die verkehrliche Integration Sorge zu tragen.

(iv) Vollzug des Flächennutzungsplanes

Der FNP stellt im Verlaufe des Osteweges und bis zum Dahlemer Weg einen Grünstreifen in symbolischer Breite als Bestandteil der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung dar. Dieser Zielsetzung sind die Planungsinhalte des B-Planes durch Verlängerung der Fortsetzung des verkehrsberuhigten Bereiches (Promenade) angepasst worden. Der geforderten weiteren Verlängerung des verkehrsberuhigten Bereiches (Promenade) in Richtung Osten steht der Anspruch der notwendigen Erschließung des Baugebietes entgegen. Zugleich zeigen aber die einseitig als ausgewiesenen Teilflächen des Osteweges im Bestand, dass insoweit bei der hier vorhandenen Überbreite der Straße Flächen bestehen, die geeignet sind, neben den Ansprüchen des Verkehrs und der Erschließung zu dienen auch gleichermaßen als Grünverbindung genutzt werden zu können. Die örtliche Situation zeigt, dass sich diese straßenräumliche Ausgestaltung auch ohne besonderen bauleitplanerischen Regelungsbedarf als Straßenbegleitgrün realisieren läßt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes bestehen solche überbreiten Verkehrsflächen nicht und sie lassen sich auch nicht unter Berücksichtigung der durch die durchgehende Baugrenze bestimmenden städtebaulichen Ordnung gewinnen.

(v) Versiegelung / Umgang mit Grund und Boden

Es ist zutreffend, dass für den verkehrsberuhigten Bereich (Promenade) ebenso viel Fläche beansprucht wird als für die geforderte Verlängerung des Osteweges bis zum Dahlemer Weg. Zugleich bestehen erhebliche Unterschiede in den Gestaltungsqualitäten und dem unterschiedlich zu betrachtenden Nutzwert von Straße oder Promenade.

Unter Würdigung der Darstellungen im FNP Berlin liegt der Schwerpunkt des Planungsziels nahezu zwangsläufig bei der Festsetzung des verkehrsberuhigten Bereiches (Promenade).

Das Argument, Entsiegelungen eher am 'Platz des 4. Juli' erfolgreich erzielen zu können, als durch die Nichtversiegelung des verkehrsberuhigten Bereiches (Promenade), trägt nicht. Denn die überwiegende Festsetzung des genannten Platzes wie der Promenade als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zielt auch darauf ab, beide Flächen weitgehend zu entsiegeln.

(vi) Sonstiges

Die Kritik der Nichteinhaltung der Bekanntmachungsfrist i.S. des § 3 Abs. 3 BauGB trifft nicht zu, denn die amtliche Bekanntmachung wurde rechtzeitig in dem dazu allein maßgeblichen Amtsblatt für Berlin am 01. Oktober 1999 veröffentlicht.

Die über das Rechtsziel der amtlichen Bekanntmachung hinausgehenden Anzeigen in Tageszeitungen wurden näher am Beginn der Auslegung orientiert, um erneut und aktueller auf die öffentliche Auslegung hinzuweisen.

Für die Bezugnahme auf frühere Bürgeranregungen und deren erneute Geltendmachung im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung wird auf die zum überarbeiteten B-Plan-Entwurf gehörende insoweit überarbeitete Begründung verwiesen.

Der Forderung des Investors für den Wohnungsbau und für den Versorgungsstandort nach Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu seinen Gunsten über die innere Betriebsstraße der ehemaligen 'Telefunken-Werke' kann nicht gefolgt werden, da

- (a) das im B-Plan-Entwurf angelegte Straßen- und Platzgeflecht geeignet ist, auch das Sondergebiet der Versorgung hinreichend zu erschließen und
- (b) für den mit der zusätzlichen Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes verbundene Eingriff in die Eigentumsrechte des Nachbargrundstücks sich keine öffentlich-rechtlichen relevanten Grundlagen finden.

(d) Schlussbemerkungen und Ergebnis

Nach dem Ergebnis der Prüfungen der zur erneuten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen der Bürger war festzustellen, dass keine Gründe vorgebracht wurden, die geeignet gewesen wären, den B-Plan-Entwurf in der vorgelegten Fassung in Frage zu stellen.

Die Bürgeranregungen sind im vorbeschriebenen Sinne beantwortet worden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

II. Auswirkungen auf die Umwelt

A. Altlasten

Das Berliner Altlastenkataster weist die Flächen des künftigen allgemeinen Wohngebiets aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung als Altlastenverdachtsflächen Nr. 5024 und Nr. 5025 aus.

Das Bundesbauamt Berlin II hat einen Bericht zur Gefährdungsabschätzung der kontaminationsverdächtigen Flächen einer Gesellschaft für Umweltschutz in Auftrag gegeben.

Der Endbericht lag am 05. August 1997 vor.

Die Ergebnisse der Bodenproben ergaben, dass im nordwestlichen Bereich (ehemalige Fahrzeugrampe und ältere Kanalisation) die Bodenproben insbesondere Kontaminationen mit Mineralölkohlenwasserstoffen, leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen aufweisen.

Durch städtebaulichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Bezirksamt Steglitz von Berlin vom 31. März 1999 wurde der Bauträger verpflichtet ab Beginn der Durchführung der Maßnahmen umweltgefährdende Stoffe und Kampfmittel in dem für die Erschließung und Bebauung erforderlichen Umfang zu beseitigen.

B. Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 8a Abs. 1 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Wie unter Abschnitt A Nr. 2 der Begründung bereits ausgeführt, verfügt das Plangebiet über gültiges Baurecht. Selbst der geringfügige Anteil 'Nichtbau-gebiet' am Rande der Goerzallee verfügt über die Qualität des nicht beplanten Innenbereiches ['Baulücke']. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich daher nach § 30 Abs. 3 bzw. § 34 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes (Bauutzungsplan). Nach § 8a Abs. 6 BNatSchG unterliegen nach §§ 30 und 34 BauGB zulässige Vorhaben grundsätzlich nicht der Eingriffsregelung. Gemäß § 1a Abs. 3 letzter Satz des Baugesetzbuchs in der novellierten Fassung von 27. August 1997 ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Mit der Änderung des bestehenden Baurechts werden die bisher zulässigen Eingriffe durch die Reduzierung des Nutzungsmaßes im Gesamtergebnis verringert. Auf der Grundlage öffentlich-rechtlicher Verträge übernimmt der Bauträger sämtliche Aufgaben —z.B. Abriß und Entsiegelungsmaßnahmen, Beseitigung von Bodenverunreinigungen (Altlasten)— die zur Vorbereitung der Baureifmachung und Bebauung des Plangebietes erforderlich sind. Alle Maßnahmen tragen zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet bei und erfordern daher keine speziellen Festsetzungen von Ausgleichsflächen im B-Plan XII-301, zumal durch die Beauftragung eines qualifizierten Landschaftsarchitekten ein hochwertiges Grünkonzept entwickelt und im Rahmen der Wohnungsbaumaßnahmen in enger Abstimmung mit dem Fachbereich Naturschutz und Grünflächen realisiert wird.

III. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

1. Maßnahmen, deren Finanzierung gesichert ist:

- (i) Errichtung einer Kindertagesstätte mit 156 Plätzen einschließlich Außenanlagen und eines Kinderspielplatzes sowie
- (ii) Erstellung/Gestaltung des 'amerikanischen Platzes' der Planstraßen A, B und C, des 'Verkehrsberuhigten Bereiches/Promenade durch Kostenübernahme durch Dritte gemäß 'Städtebaulicher Vertrag über die städtebauliche Maßnahme Wohnanlage McNair in Berlin Steglitz' zwischen dem Land Berlin und dem Bauträger vom 28. April 1999 in Verbindung mit dem Erschließungsvertrag zwischen Bezirk Steglitz und dem Erschließungsträger vom 31. März 1999;

2. Maßnahmen / Kostenrisiken deren Finanzierung nicht gesichert ist:

- (i) Errichtung und Unterhaltung einer Grundschule einschließlich Grundstückserwerb;
- (ii) Erstellung/Gestaltung des 'Platzes des 4.Juli'.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine

IV. Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in Verbindung mit **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung des Gesetzes vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049 / 2076);
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO-)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. **Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB)** in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578) in Verbindung mit **Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB)** vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Oktober 1999 (GVBl. S. 554);
4. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Neufassung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994/2995) in Verbindung mit **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081);

5. **Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) in der Fassung vom 17. Juli 1989 (GVBl. S. 1494),
zuletzt geändert durch § 31 des Gesetzes vom 13. Juli 1999 (GVBl. S. 374).**

**Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz**

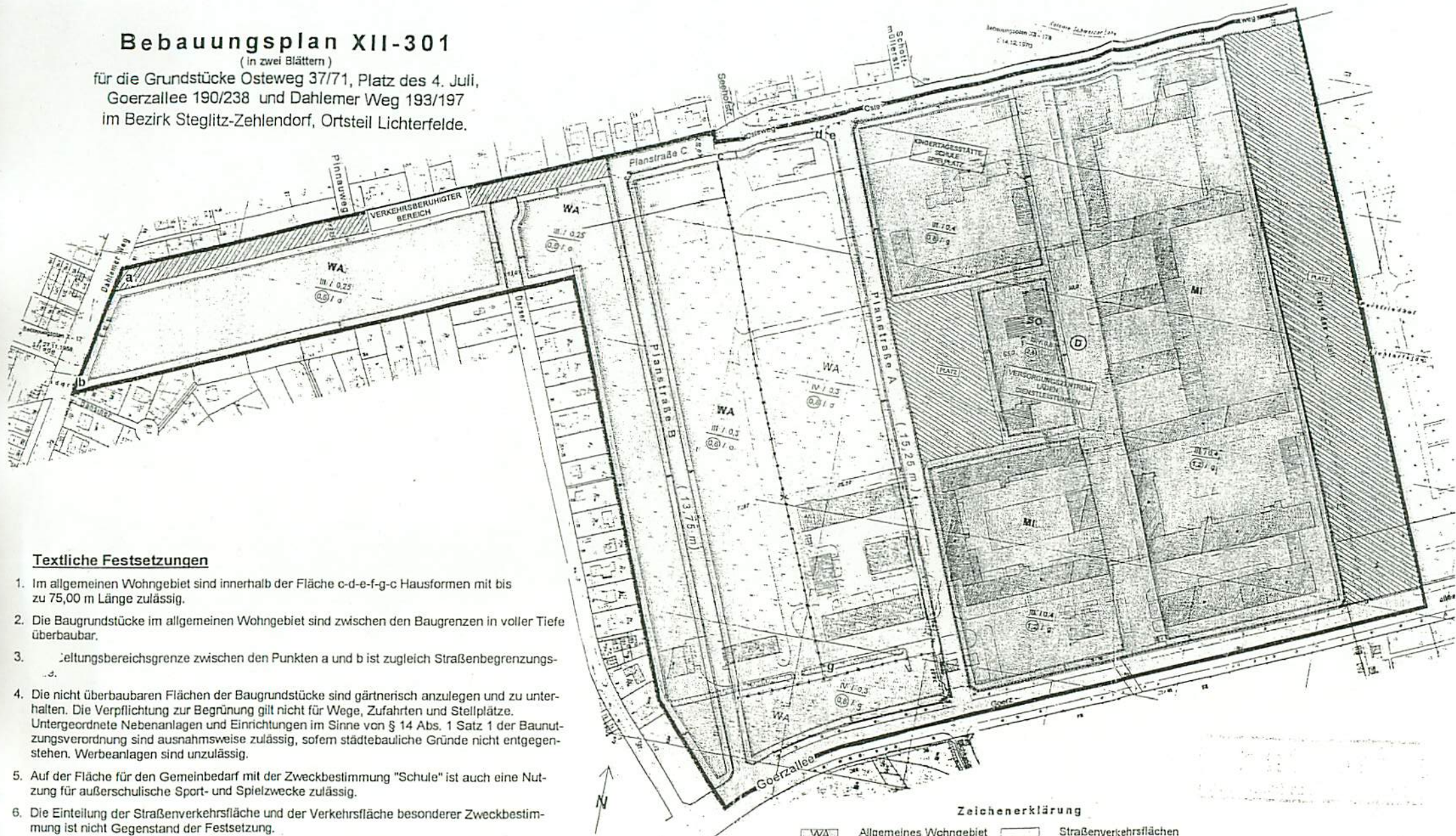
**K ö r n e r
Bezirksstadtrat**

**J ö h l i n g
Fachbereichsleiter Stadtplanung**

Bebauungsplan XII-301

(in zwei Blättern)

für die Grundstücke Ostweg 37/71, Platz des 4. Juli,
Goerzallee 190/238 und Dahlemer Weg 193/197
im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde.



Textliche Festsetzungen

- Im allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb der Fläche c-d-e-f-g-c Hausformen mit bis zu 75,00 m Länge zulässig.
- Die Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet sind zwischen den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar.
- Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a und b ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für Wege, Zufahrten und Stellplätze. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sind ausnahmsweise zulässig, sofern städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen. Werbeanlagen sind unzulässig.
- Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Dieser Plan enthält alle bisher erfolgten zeichnerisch dargestellten Änderungen. Der Originalplan mit Deckblättern vom 27. 08. 1999, 26. 05. 2000 und 14. 05. 2000 kann im Fachbereich Stadtplanung eingesehen werden.

Originalmaßstab 1:1 000
(Verkleinerung)

Zeichenerklärung		
WA	Allgemeines Wohngebiet	Straßenverkehrsflächen
MI	Mischgebiet	Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
SD	Gemeinbedarfsfläche	Straßenbegrenzungslinie
	Baugrenze	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
D	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen	
	Geltungsbereichsgrenze	

Nachrichtliche Übernahme

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Abt. Bauen, Stadtplanung und Naturschutz
Bauordnungsamt - Stadtplanung -

Stand: Januar 2001

A. Borch-Schöler