

Der Senat von Berlin

BauWohn-III B 61-6142/II-130

Fernruf: bei Durchwahl 867 - 6828

intern (95) - 6828

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - III H -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes II-130

im Bezirk Tiergarten

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

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes II-130 im Bezirk Tiergarten

Vom 1. November 1988

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201) in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1 und mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan II-130 vom 22. Mai 1986, mit Deckblatt vom 8. Mai 1987, für eine Teilfläche des Grundstücks Lützowstraße 44, 44 A, 46, 46 A, 48, 48 A und 50, 50 A im Bezirk Tiergarten wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Tiergarten von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Tiergarten von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

(1) Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB),
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 Abs. 4 BauGB)

wird hingewiesen.

(2) Unbeachtlich sind nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

(3) Unbeachtlich ist nach § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 20 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 4

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

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes II-130 war die beabsichtigte planungsrechtliche Sicherung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Spielplatz - und eines in diesem Bereich liegenden Abschnittes eines geplanten Gehweges zur Blockdurchquerung in Richtung Großer Tiergarten.

Im Hinblick auf die Wohnungsbauprojekte in den umliegenden Bereichen und der damit verbundenen Erhöhung der Einwohnerzahl im südlichen Bereich des Bezirks Tiergarten auf vorerst rund 16 000 Einwohner erhöht sich auch der Bedarf an öffentlichen Grün- und Spielflächen.

Die Spielplatzversorgung südlich des Landwehrkanals im Bereich zwischen Schillstraße und Potsdamer Straße (Versorgungseinheit II/2) liegt derzeit bei 39 %.

Da in diesem Bereich die Einwohnerzahl bis zum Jahre 1990 auf 6 290 Einwohner steigt, folgt daraus ein Brutto-Spielplatzflächenbedarf von 9 400 m² (1,5 m²/Einwohner). Unter Berücksichtigung der geplanten Spielplätze Lützowstraße 61-63 (2 000 m²), Genthiner Platz (1 500 m²), Lützowstraße 44, 44 A, 46, 46 A, 48, 48 A und 50, 50 A (1 450 m²) und der vorhandenen Spielplätze (2 710 m²) steigt der Versorgungsgrad auf 81 %. Es verbleibt somit ein Spielplatzflächendefizit von 1 740 m². Um den Versorgungsgrad von 81 % zu erreichen, ist es erforderlich, diese geplanten Standorte planungsrechtlich zu sichern.

Durch den hohen Bedarf an wohnungsnahen Spielplatzflächen für alle Altersgruppen sind oftmals Baulücken die einzig verfügbaren Flächen, um vorhandene Defizite abzubauen. Eine solche Fläche für den in Rede stehenden Spielplatz bietet sich hier in stadträumlicher Ergänzung zu der geplanten Kindertagesstätte auf den Grundstücken Lützowstraße 41 - 42 und dem geplanten Jugendfreizeitheim in der "Alten Pumpe" an.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Spiel- und Bewegungsflächen für die westlich an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes angrenzenden Grundstücke mit Stadthäusern und Blockrandbebauung sind entlang der Brandwand an der "Alten Pumpe" nachgewiesen und genehmigt worden; die Flächen sind bereits angelegt und stehen nicht mehr zur Verfügung.

Da das Konzept der Spielplatz-Planung für den Versorgungsbereich II/2 keine anderen adäquaten Spielplatzstandorte nachweisen kann, besteht auch für die vom Bebauungsplan erfaßte Grundstücksfläche die Notwendigkeit, sie zur Bedarfsdeckung heranzuziehen.

Das für den öffentlichen Spielplatz an der Lützowstraße auszusondernde Grundstück sichert gleichzeitig einen Teil der geplanten Blockdurchwegung für Fußgänger von der Derfflinger Straße zum Lützowufer, die ihre Fortsetzung über die Graf-Spee-Brücke über dem Landwehrkanal bis in den Großen Tiergarten findet.

Im Gegensatz zu dem wichtigen planerischen Ziel eines Abbaues des Defizites von wohnungsnahen öffentlichen Kinderspielflächen strebte die Bauausstellung Berlin GmbH für den Bebauungsplanbereich eine Wohnbebauung mit einem Atriumhaus an, das "zur Arrondierung des städtebaulichen Gesamtbildes an der Lützowstraße" vorgesehen war, wobei für den Spielplatz kleinere Flächen an anderer Stelle vorgeschlagen wurden.

Diese städtebauliche Begründung für eine bauliche Schließung des Straßenraumes der Lützowstraße nach Norden ist nicht schlüssig. Sowohl die Gregotti-Randbebauung mit den großflächigen Erschließungstoren zu den Stadthäusern westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als auch die diagonale Ausrichtung der geplanten Kindertagesstätte östlich davon und die geplante Blockdurchwegung bilden zusammengesetzt keine geschlossene Randbebauung, so daß auch durch den Bau eines Atriumhauses das von der Bauausstellung Berlin GmbH gewünschte Planungsziel - Schließung des Straßenraumes - nicht erreicht würde.

Trotzdem wurde von der Grundstückseigentümerin auf Veranlassung der Bauausstellung Berlin GmbH und in Übereinstimmung mit deren Zielen ein Bauantrag zur Errichtung eines Wohngebäudes gestellt. Die Entscheidung über den Antrag wurde vom Bau- und Wohnungsaufsichtsamt des Bezirks Tiergarten mit Schreiben vom 7. Mai 1985 - nochmals mit Datum vom 4. Juni 1985 - gemäß § 15 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes zurückgestellt. Zur Sicherung der Planung des Spielplatzes wurde durch Verordnung des Senators für Bau- und Wohnungswesen vom 8. Oktober 1985 (GVBl. S. 2218) die Veränderungssperre II-130/4 gemäß § 14 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes erlassen und die Frist durch Verordnung vom 10. April 1987 (GVBl. S. 1398) gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 des Bundesbaugesetzes sowie durch Verordnung vom 6. April 1988 (GVBl. S. 678) gemäß § 17 Abs. 2 des Baugesetzbuchs verlängert.

Da sich das Grundstück im Privatbesitz befindet, ist der Erwerb durch das Land Berlin erforderlich.

Hiefür schafft der Bebauungsplan die Rechtsgrundlage.

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917) - ist das für den Spielplatz und die Durchwegung vorgesehene Grundstück als Wohnbaufläche (Typ 1) mit einer mittleren blockbezogenen Geschößflächenzahl (GFZ) bis 2,0 dargestellt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Spielplatz - ist als Grünfläche mit lokaler Bedeutung nicht Gegenstand der Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Ausweisung im Bebauungsplan ist deshalb und auch wegen der geringen Größe der Fläche (1 450 m²) als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 84 anzusehen. Der Flächennutzungsplan berücksichtigt Bau- und Freiflächen grundsätzlich erst mit einer Größe von mehr als 3 ha.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist das Gelände als Kerngebiet der Baustufe V/3 aus.

II. Verfahren

Der Beschluß des Bezirksamtes Tiergarten von Berlin vom 16. April 1985 über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin 1985 S. 1031 bekanntgemacht.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes fand auf Grund des Beschlusses des Bezirksamtes Tiergarten von Berlin vom 9. Oktober 1984 bereits im Rahmen der Bürgerbeteiligung für einen Änderungsvorschlag zum Flächennutzungsplan 65 für das südliche Tiergartenviertel in der Zeit vom 22. Oktober 1984 bis 23. November 1984 statt.

Auswirkungen auf die Planung ergaben sich nicht.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 26. Mai 1986 bis einschließlich 27. Juni 1986 öffentlich ausgelegen. Art und Dauer der Auslegung wurden fristgerecht im Amtsblatt für Berlin vom 16. Mai 1986 auf Seite 762 bekanntgemacht.

Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden in einer schriftlichen Stellungnahme von der Bürgerinitiative "Stadthäuser an der Lützowstraße" vorgebracht. Sie regt eine Abschirmung des künftigen Spielplatzes zur ihres Erachtens "tristen" städtebaulichen Situation im Bereich der Lützowstraße mittels entsprechender Begrünung und die Schaffung einer "grünen Oase", eine "natürliche" Begrünung des Spielplatzes mit heimischer Vegetation bei gleichzeitiger starker Reduzierung versiegelter Flächen sowie die Anlage phantasievoller Spielbereiche im Gegensatz zu viel technischem Spielgerät an. Diese Anregungen zur Gestaltung der Grünfläche - Spielplatz - gehen über das mit diesem Bebauungsplan verfolgte Ziel der Flächensicherung hinaus und mußten daher unberücksichtigt bleiben. Es ist nicht Sache der verbindlichen Bauleitplanung, die Gestaltung und Bepflanzung des Spielplatzes im einzelnen festzusetzen.

Außerdem fordert die Bürgerinitiative, zur Erhaltung des Nutzens der ohnehin kleinen Gärten der angrenzenden Grundstücke einen ausreichend breiten und dicht zu bepflanzenden Vegetationsstreifen ("Grünpuffer") entlang des Verlaufs der westlichen und nördlichen Grenze des Spielplatzes herzustellen. Der Anregung konnte zum Teil dadurch entsprochen werden, daß für die Fläche BCDEB entlang der Grundstücksgrenzen eine dichte Bepflanzung mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen vorgeschrieben wurde. Dieser nunmehr optische Abschirmstreifen mit der Wirkung eines "Grünpuffers" gegenüber den angrenzenden Baugrundstücken hatte die Inanspruchnahme eines Teiles der ursprünglich für die Herstellung der Blockdurchwegung vorgesehenen mit einem Gehrecht zugun-

sten der Allgemeinheit zu belastenden 5,0 m breiten Fläche entlang der Grundstücksgrenzen zur Folge, weil sich eine Grünabschirmung und ein Gehrecht auf derselben Fläche ausschließen. Es war daher die Teilung und geringfügige Erweiterung der bisher für die Blockdurchwegung vorgesehenen Fläche in einen 2,5 m breiten Vegetationsstreifen als "Grünpuffer" und eine 3,0 m breite Fläche als Blockdurchwegung erforderlich. Die geringere Wegebreite ist bei Abwägung der unterschiedlichen Interessen hinzunehmen. Eine Verbreiterung des Vegetationsstreifens zu Lasten der nutzbaren Spielplatzfläche ist dagegen auch unter Berücksichtigung des Gebotes zur gegenseitigen Rücksichtnahme nicht zu vertreten. Kinderspielplätze dienen im Gegensatz zu Tummelplätzen dem Spiel jüngerer Kinder. Die von ihnen ausgehenden Immissionen sind für die Nachbarschaft als zumutbar anzusehen, wenn es sich - wie hier - um einen Kinderspielplatz herkömmlicher Art nach Größe und Spielgerätausstattung handelt. Die Lagegunst des Standortes hat zudem Vorrang vor dem Schutz der Wohnnähe.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze dieses Bebauungsplanes war die Festsetzung einer Fläche mit Bepflanzungsbindung zu Lasten der eigentlichen Spielplatzfläche nicht erforderlich, da eine Abschirmung gegenüber der nicht bebauten, als privater Spielplatz angelegten Freifläche des künftigen Nachbargrundstücks unnötig und unzweckmäßig ist.

Die weiteren Vorschläge zur Gestaltung des Spielplatzes konnten im Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigt werden.

Die Änderungen fanden im Deckblatt zum Bebauungsplan vom 8. Mai 1987 ihren Niederschlag.

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

Bedenken und Anregungen zu der Änderung des Entwurfes zum Bebauungsplan wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Tiergarten hat dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Deckblatt vom 8. Mai 1987 am 27. August 1987 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan II-130 setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 84 im einzelnen fest:

1. eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Spielplatz - auf einer Teilfläche des Grundstücks Lützowstraße 44, 44 A, 46, 46 A, 48, 48 A und 50, 50 A;
2. innerhalb der Grünfläche eine mit einem Gehrecht zu belastende 3,0 m breite Fläche "A" und zwischen ihr und der westlichen Geltungsbereichsgrenze und damit entlang der Westseite des Spielplatzes eine 2,5 m breite Fläche "BCDEB" mit Bepflanzungsbindung sowie
3. einen Teilabschnitt der Lützowstraße als Straßenverkehrsfläche.

In den Planergänzungsbestimmungen wurden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

- a) die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- b) Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- c) Die Fläche BCDEB ist dicht mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

Die Festsetzung der Fläche "A" erfolgte im Rahmen der geplanten, wegen der Blocklänge notwendigen Blockdurchwegung für Fußgänger von der Derfflinger Straße zum Lützowufer, die - wie bereits dargelegt - ihre Fortsetzung über die Graf-Spee-Brücke über dem Landwehrkanal bis in den Großen Tiergarten findet.

Die Festsetzung der Fläche "BCDEB" war notwendig, um die Anlage eines Vegetationsstreifens zur optischen Abschirmung der westlich an die Grünfläche - Spielplatz - angrenzenden Baugrundstücke beziehungsweise Stadthäuser mit ihren kleinen Gärten mit der Wirkung eines "Grünpuffers" gegenüber dem Spielplatz sicherzustellen.

Die der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinie wurde unter Aufhebung der bisherigen auf Allerhöchste Cabinets-Ordre vom 26. Juli 1862 erlassenen Straßen- und Baufluchtlinie festgesetzt.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201) in Verbindung mit dem Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617/GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Februar 1986 (BGBl. I S. 265/GVBl. S. 446);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) in Verbindung mit dem Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Dezember 1984 (GVBl. S. 1730).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die Anlage des Spielplatzes ist in der Investitionsplanung 1987 - 1991 unter Kapitel 42 04 Titel 716 07 mit insgesamt 280 000 DM für das Jahr 1989 vorgesehen.

Darüber hinaus entstehen noch Grundstückserwerbskosten, deren Höhe erst nach Abschluß der Grundstücksverhandlungen feststeht.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Siehe Ausführungen zu A. - II. Verfahren -.

Berlin, den 11. November 1988

Der Senat von Berlin

D i e p g e n

.....
Reg.Bürgermeister

W i t t w e r

.....
Senator für Bau- und Wohnungswesen