



Vorlage - zur Beschlußfassung -

über den Entwurf des Bebauungsplanes XIII-246 für das Gelände Marienfelder Allee 181/185 A, 189, 193 A sowie die Teilflächen der Grundstücke Marienfelder Allee 187, 195, 197/213, Grundbuch von Marienfelde Blatt 3815 (Dreiecksfläche östlich des Diedersdorfer Weges) und des Diedersdorfer Weges im Bezirk Tempelhof, Ortsteil Marienfelde

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Entwurf des Bebauungsplanes XIII-246 vom 2. Februar 1990 für die Grundstücke Marienfelder Allee 181/185 A, 189, 193 A sowie die Teilflächen der Grundstücke Marienfelder Allee 187, 195, 197/213, Grundbuch von Marienfelde Blatt 3815 (Dreiecksfläche östlich des Diedersdorfer Weges) und des Diedersdorfer Weges im Bezirk Tempelhof, Ortsteil Marienfelde, wird gemäß § 4 Abs. 4 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches zugestimmt.

A. Begründung:

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986

zum Entwurf des Bebauungsplanes XIII-246 vom 2. Februar 1990 für die Grundstücke Marienfelder Allee 181/185 A, 189, 193 A sowie für Teilflächen der Grundstücke Marienfelder Allee 187, 195, 197/213, Grundbuch von Marienfelde Blatt 3815 (Dreiecksfläche östlich des Diedersdorfer Weges) und des Diedersdorfer Weges im Bezirk Tempelhof, Ortsteil Marienfelde

I.

Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

1. Erforderlichkeit des Bebauungsplanes:

Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan XIII-233 überlagert mit seinen Festsetzungen - Sondergebiet „Wissenschaft und Forschung“, Grünfläche „Parkanlage“ - teilweise den derzeitigen Verlauf des Diedersdorfer Weges. Diese Fläche e, f, g, h, i, k, e ist zwar als Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast zugunsten der Allgemeinheit ausgewiesen, in der Begründung zu diesem Bebauungsplan wird jedoch ausgeführt, daß zu gegebener Zeit bei zweckentsprechender Inanspruchnahme des Sondergebietes der Diedersdorfer Weg teilweise neu trassiert und angelegt werden muß. Die Flächen werden vom Bundesgesundheitsamt nunmehr dringend benötigt.

Zur Sicherung der Erschließung des Radarberges, des Freizeitparks Marienfelde, der hier vorhandenen Kleingärten und der Gemeinschaftsgärtnerei der Bezirke Tempelhof, Schöneberg und Steglitz ist es daher erforderlich, die Zuwendung hierfür neu zu bestimmen und die rechtliche Grundlage für die Neuanlage zu schaffen.

Die zwischenzeitlichen Überlegungen für eine Führung der Trasse der B 101 über den Diedersdorfer Weg sind inzwischen von den zuständigen Senatsverwaltungen aufgegeben worden und dementsprechend im FNP 84 auch nicht mehr enthalten. Eine Bebauung der hierfür bisher freigehaltenen Grundstücksflächen ist städtebaulich unvertretbar. So ist die Nutzungsmöglichkeit für das Grundstück Marienfelder Allee 195 durch Baulasteintragung zugunsten des unmittelbar an der Marienfelder Allee liegenden Grundstückes Nr. 195 A - U bereits nahezu vollständig ausgeschöpft. Ebenso ist die rückwärtig freiliegende Teilfläche des Grundstückes Marienfelder Allee 197/213 in die Ermittlung des Nutzungsumfanges für die Bebauung des vorderen Grundstückteils rechnerisch einbezogen und damit ausgeschöpft worden. Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen ist es daher erforderlich, dieses Areal abgestimmt auf vorgegebene stadträumliche Zusammenhänge neu zu ordnen.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, die mit der Aufgabe der Trassenführung über den Diedersdorfer Weg wieder verfügbaren Flächen als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Dauerkleingärten“ und „Parkanlage“ festzusetzen. Mit dieser Maßnahme soll das bei der vorhandenen hohen Siedlungsdichte des Wohnumfeldes trotz des neuangelegten Freizeitparks Marienfelde weiterhin bestehende Defizit an Grünflächen ausgeglichen werden. Gleichzeitig kann im Sinne der Bereichsentwicklungsplanung (BEP-Tempelhof 2 und 3) der räumliche und gestalterische Zusammenhang durch Verflechtung mit vorhandenen Erholungsräumen - Verbindung zwischen der Dorfplage und den Feldern im Süden - verbessert werden.

Die notwendige Erschließung des erfaßten und südlich anschließenden Bereichs soll innerhalb dieser Grünfläche durch ein 8,0 m breites Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden.

Lediglich ein nördliches Teilstück des Diedersdorfer Weges abweigend von der Marienfelder Allee bis zur östlichen Geltungsbereichsgrenze (Hauptzufahrt zum Bundesgesundheitsamt), wird in einer Breite von 16,0 m als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, die benötigte Umfahrt wird auf dem Gelände des BGA's angelegt, die Benutzbarkeit für die Allgemeinheit ist durch Verwaltungsvereinbarung gesichert.

Für die Marienfelder Allee südlich der Hildburghäuser Straße ist eine Breite von 30,0 m erforderlich, um planerisch angemessen auf die im Zusammenhang mit der Öffnung der Grenzen zu erwartende Verkehrszunahme zu reagieren.

Die nunmehr ausgewiesene Straßenbegrenzungslinie entspricht dem derzeitigen Rechtszustand, der unter dem 20. August 1914 bereits für eine Straßenbreite von 30,0 m förmlich festgestellten Straßenfluchtlinie.

Hinsichtlich der Straßenbreite und der künftigen Linienführung wurden die Planungsfälle

- a) Einrichtung eines Grenzüberganges,
- b) „offene“ Grenzen

in Betracht gezogen. In beiden Fällen ging man von einer erheblich zunehmenden Verkehrsbelastung aus.

Die zu erwartenden Verkehrsverhältnisse im Planungsfall „offene Grenzen“ macht eine Straßenbreite von 30,0 mit insgesamt vier Fahrstreifen (je 2 pro Richtung) sowie die Herstellung von Rad- und Gehwegen notwendig. Zusätzlich begründet sich diese Straßenbreite durch den weiteren Ausbau des Bundesgesundheitsamtes, dessen Erschließung für bisher etwa 500 Mitarbeiter über die Marienfelder Allee und den hiervon abzweigenden Diedersdorfer Weg zu sichern ist.

Die politische Entwicklung führt bereits jetzt zu einer erheblichen Steigerung des Verkehrsaufkommens auf der traditio-

nellen (alte Reichsstraße R 101) Verkehrsanbindung des südlichen Umlandes Berlins an die Stadt.

Bei einem vierspurigen Ausbau der F 101, der bereits im Dezember 1989 zwischen den Staatssekretären der Ministerien für Verkehr der DDR und dem Bundesminister für Verkehr in Bonn beschlossen wurde, fände dieser Straßenzug keine äquivalente Anbindung im Stadtgebiet.

Die B 101/F 101 verläuft von Berlin aus in südlicher Richtung über Luckenwalde, Herzberg bis Elsterwerda. Sie stellt damit eine überörtliche Straßenverbindung zwischen der Stadtautobahn und dem Berliner Ring dar. Der von der DDR favorisierte Ausbau der F 101 soll Ortsumgehungen der Gemeinden Großbeeren und Genshagen erhalten.

Ihrer Funktion als überörtliche Hauptverkehrsstraße kann die B 101/F 101 nur entsprechen, wenn sie angemessen ausgebaut ist.

Die vom Bebauungsplan miterfaßten Einfamilienhausgrundstücke werden entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 0,4 ausgewiesen. Eine umlaufende Baugrenze soll einen Mindestabstand von 5,0 m zu den angrenzenden Grünflächen sichern.

2. Berücksichtigung des Allgemeinwohls

Der Bebauungsplan führt in seinem Geltungsbereich zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Mit der überwiegenden Ausweisung von Grünflächen der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ bzw. „Parkanlage“ wird die Verbindung von den Promenaden der Straße „An der Heilandsweide“ über den Gutspark und die neugeschaffenen Grünflächen in Alt-Marienfelde bis zum Freizeitpark Marienfelde verbessert. Durch die angestrebte Verflechtung der einzelnen Erholungsbereiche wird deren Wertigkeit erhöht und die positive Wirkung auf die Umgebung gesteigert.

Überwiegend werden die Belange von Freizeit und Erholung berücksichtigt, so daß sich der Bebauungsplan und die mit ihm verfolgten Ziele an einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung orientieren.

3. Berücksichtigung und Abwägung der einzelnen Belange

3.1 Die Ausweisung von Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Dauerkleingärten“ und „Parkanlage“ berücksichtigt, wie bereits unter 1.2. ausgeführt, im wesentlichen die Belange von Freizeit und Erholung, orientiert sich dabei aber auch an der Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie der Gestaltung des Landschaftsbildes, so daß im weiteren Sinne auch den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird.

Innerhalb der Ausweisung „Dauerkleingärten“ wird der Standort für ein Vereinshaus festgelegt.

Die baurechtlich geforderten Pkw-Stellplätze für die geplante Kleingartenanlage könnten - wie es der Entwurf der Anlage vorsieht - in zwei Gruppen konzentriert an den durch die Grünflächen geführten Fahrrechtsstreifen angelagert werden. Auf diese Weise könnte ein Verhältnis von 1 Stellplatz pro 3 Parzellen hergestellt werden.

Eine Festsetzung der Stellplatzanlagen wird jedoch stadtplanerisch nicht für sinnvoll erachtet. Darüber hinaus erscheint die Präjudizierung zugunsten des Individualverkehrs problematisch, zumal mit der in der Marienfelder Allee verkehrenden Buslinie A 111 die Erreichbarkeit der Dauerkleingartenanlage gesichert ist.

Mit der Ausweisung von „allgemeinem Wohngebiet“ bei einer GFZ von 0,4 wird der vorhandenen Nutzung und damit dem Interesse der hier ansässigen Bewohner unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprochen.

Der Anregung der Industrie- und Handelskammer, im Rahmen der Trägerbeteiligung abweichend von den vorgestellten Planungszielen auch die Grundstücke Marienfelder Allee 181 und 187 als allgemeines Wohngebiet auszuweisen, wurde nicht gefolgt. Die geringe Zahl der hier möglichen Wohnbau-

ten würde einerseits keine Entlastung des Wohnungsmarktes ermöglichen, andererseits das städtebauliche Ziel der Verflechtung vorhandener Grünanlagen in Frage stellen.

Der mit dem Bebauungsplan angestrebten Verbesserung des Wohnumfeldes des dicht besiedelten „Neubaugebietes Marienfelde“ durch planungsrechtliche Vorgaben für die Anlegung attraktiver begrünter Spazierwege bei gleichzeitiger Abschirmung gegenüber dem Industriegebiet an der Motzener Straße wurde der Vorrang gegeben.

Bei der Marienfelder Allee handelt es sich seit eh und je um eine überörtliche Hauptverkehrsstraße (Reichsstraße/Bundesstraße). Die mit dem Bebauungsplan verfolgte Straßenbreite von 30,0 m für die Marienfelder Allee entspricht der Planung von 1914 und wird den Belangen des Verkehrs gerecht.

Die Ausweisung eines mit einem Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Geländestreifens innerhalb der künftigen Parkanlage berücksichtigt einerseits durchaus die Belange des Verkehrs, ermöglicht andererseits im Hinblick auf Begrünung einen großzügigeren Ausbau, als es die ansonsten engefaßten Richtlinien für den Ausbau von Stadtstraßen erlauben und schränkt somit negative Auswirkungen bewußt ein.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen hierzu gegensätzliche Stellungnahmen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz sowie des Pol.Präs.-Dezernat – Straßenverkehr – ein.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz forderte in diesem Zusammenhang das Fahrrecht für das neue Teilstück Diedersdorfer Weg auf Anlieger und eine Breite von 6,0 m zu beschränken. Alle Straßenbäume und alle nach der Bauschutzverordnung schützenswerten Bäume sollen mit einem Erhaltungsgebot ausgewiesen werden.

Das Dezernat Straßenverkehr beim Pol.Präs. regte an, anstelle des Fahrrechtstreifens – A – eine 12,0 m breite Erschließungsstraße auszuweisen.

Hierzu wurde entschieden, daß für den neuen Abschnitt des Diedersdorfer Weges ein auf 8,0 m reduzierter Fahrrechtstreifen zur Erreichbarkeit des Freizeitparks Marienfelde ausreichend ist. Bei dieser Entscheidung war mit ausschlaggebend, daß einerseits die Festlegung eines Fahrrechtstreifens einen dem zu erwartenden Verkehr gerecht werdenden Ausbau nicht ausschließt und andererseits die hiervon betroffenen Alliierten hierin auch kein Problem erkannten.

In Absprache mit dem Tiefbauamt und in Anlehnung an die Empfehlung für die Anlegung von Erschließungsstraßen wurde ein 8,0 m breites Fahrrecht ausgewiesen. Dies setzt sich aus einer 7,0 m breiten Fahrgasse zuzüglich des beidseitig erforderlichen Schrammbordmaßes zusammen.

Die von der Empfehlung des SenBauWohn geringfügig abweichende 7,0 m breite Fahrgasse ist notwendig, um die gewünschte Anbindung des Freizeitparks an das öffentliche Nahverkehrsnetz nicht bereits im Vorfeld durch eine zu eng gewählte Fahrgassenbreite unmöglich zu machen. Bei der Breite der flächenmäßigen Ausweisung ist berücksichtigt, daß Geh- und Radwege innerhalb der öffentlichen Parkanlage angelegt werden können.

Die Ausweisung eines Fahrrechtstreifens hat gegenüber einer Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien den Vorteil, daß das Gartenbauamt in eigener Zuständigkeit die Ausgestaltung der Anlagen als Gesamtheit vornehmen kann.

Im Katalog der Planergänzungsbestimmungen der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen sind die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz angeregten zusätzlichen Planergänzungsbestimmungen zur Regelung der Neubepflanzung und zum Schutz vorhandener Bäume nicht enthalten. Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen ist gegenwärtig nicht bereit, die angeregten Planergänzungsbestimmungen festzusetzen.

Mit der Ausweisung des nördlichen Teilstücks des Diedersdorfer Weges abzweigend von der Marienfelder Allee bis zur

östlichen Geltungsbereichsgrenze als Straßenverkehrsfläche wird den Belangen des Verkehrs Rechnung getragen.

In diesem Zusammenhang wurde den entsprechenden Anregungen der Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe, des bezirklichen Tiefbauamtes und der Bundesbaudirektion aus der Trägerbeteiligung gefolgt.

So ist der Diedersdorfer Weg in diesem Teilbereich nunmehr in einer Breite von 16,0 m ausgewiesen, um den erwarteten Verkehr zur Hauptzufahrt zum Bundesgesundheitsamt gerecht zu werden. Gleichzeitig wurde auf die bisher als notwendig erachtete Kehre im Übergangsbereich zum Fahrrechtstreifen verzichtet. Diese Umfahrt, auf der irrtümlich in das Gebiet einfahrende Verkehrsteilnehmer wenden und auf kürzestem Weg wieder herausfahren sollten, ist durch Verwaltungsvereinbarung auf dem Vorplatz zur Haupteinfahrt zum Bundesgesundheitsamt außerhalb des Geltungsbereiches gesichert. Da diese Kehrfläche von der Bundesbaudirektion sowieso geplant war, können auf diese Art Kosten und Flächen gespart werden.

Die Belange der Leitungsverwaltung wurden berücksichtigt, indem entsprechende Leitungsrechte im Bereich der alten Trasse des Diedersdorfer Weges ausgewiesen wurden.

3.2. Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

a) Öffentliche Auslegung:

Der Bebauungsplan hat mit der dazugehörigen Begründung in der Zeit vom 26. Februar bis 26. März 1990 im Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegt.

b) Bedenken und Anregungen:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht,

1. vom Eigentümer des Grundstücks Marienfelder Allee 185 – Herrn Günther Kienast – mit Schreiben vom 6. März 1990,
2. vom Pächter des Grundstücks Marienfelder Allee 187 – Herrn Detlef Mahn – mit Schreiben vom 12. März 1990,
3. vom Ehepaar Wolfgang und Ingrid Huth mit Schreiben vom 15. März 1990,
4. von Herrn Helmar Schöne mit Schreiben vom 19. März 1990,
5. vom Umweltbeauftragten in der evangelischen Kirchengemeinde Marienfelde – Herrn Klaus Sommerfeld –,
6. vom Gemeindegemeinderat der evangelischen Kirchengemeinde Marienfelde – Herrn Pfarrer R. Kramer – mit Schreiben vom 20. März 1990,
7. vom Eigentümer des Grundstücks Marienfelder Allee 191 – Herrn Laso Seifarth – mit Schreiben vom 22. März 1990,
8. von Frau Sieglinde Dürr mit Schreiben vom 24. März 1990.
9. Darüber hinaus wurde von etwa 1 500 Bürgern in 473 Briefen (teilweise Sammelschreiben) und Postkarten „Einspruch“ gegen den Bebauungsplan „erhoben“. Diese als Bedenken und Anregungen gewerteten Schreiben sind im wesentlichen gleichlautend. Sie unterscheiden sich lediglich in Anzahl um Kombination der angeführten Gründe der Ablehnung.

Die Bedenken und Anregungen wurden im wesentlichen mit folgenden Ausführungen begründet.

Unter 1.

Der Verlust des zur Zeit vorhandenen Vorgartens stelle eine wesentliche Beeinträchtigung dar. Eine Verlegung des in das geplante Straßenland ragenden Haus- bzw. Kellereingangs würde die gesamte Hauskonzeption auf den Kopf stellen und wäre in keiner Weise sinnvoll nutzbar. Eine Integration des Eingangs in den zukünftigen Bürgersteig wäre nur durch zusätzliche Baumaßnahmen möglich.

Unter 2.

Die Grundstücke Marienfelder Allee 185/187 sowie 195 würden seit dem Jahre 1920 als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Die geplante Veränderung dieser Nutzung widerspreche dem Senatsbeschluß der 65. Sitzung vom 5. April 1984, Drucksache 9/1699 zur Beschlußempfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Verkehr vom 15. März 1984 zum Antrag der Fraktion der AL über Landschaftsschutz für die verbliebenen landwirtschaftlichen Nutzflächen. Da diese nach wie vor zweckentsprechend genutzt würden, könne selbst die Kündigung von Teilflächen durch den Grundstückseigentümer nicht die Nutzung beeinflussen. Zur Einhaltung der Senatsbeschlüsse würde empfohlen, lediglich den Knick aus dem Diedersdorfer Weg zur Sicherung eines gefahrlosen Straßenverkehrs zu arrondieren.

Unter 3.

Es wurden Bedenken gegen den geplanten Ausbau der Marienfelder Allee auf 30,0 m vorgebracht. Bedingt durch die geplante Verbreiterung der Marienfelder Allee würden die dort zahlreich vorhandenen Kleingärten in ihrem Erholungswert stark beeinträchtigt, zum Teil sogar vernichtet. Straßenbäume würden abgeholzt. In Tempelhof wären die größten Industrieansiedlungen Berlins. Der autobahnähnliche Ausbau der Marienfelder Allee, der für Schwer- und Pkw-Verkehr gedacht wäre, hätte eine starke Lärmbelastigung zur Folge. Eine weitere Belästigung wäre den Anwohnern, der Schule und der Kindertagesstätte, den Erholungsuchenden und der Umwelt nicht zuzumuten. Angeregt wird die Trennung von Schwer- und Pkw-Verkehr, soweit nur der Pkw-Verkehr über die Marienfelder Allee fließe, könne die Verbreiterung erheblich schmaler ausfallen. Der Schwerverkehr solle direkt aus dem Industriegebiet Marienfelde über den Schichauweg oder die ausgebauten Osdorfer Straße geführt werden. Die Öffnung aller Straßen in die ehemalige DDR trüge zur Entlastung der Marienfelder Allee bei.

Unter 4.

Der Bebauungsplanentwurf sähe für einen Teilabschnitt der Marienfelder Allee die Erweiterung der Fahrbahntrasse auf 30,0 m vor. Diese Teilabschnittserweiterung wäre faktisch der planungstechnische Beginn des Ausbaus der Marienfelder Allee auf Bundesschnellstraßenniveau. Gegen dieses Vorhaben in einem vorortähnlichen Bezirk, der überwiegend als Wohn- und Naherholungsgebiet genutzt würde, sprächen stadtplanerische und politische Gründe. Die geplante Straßenbreite zerstöre gewachsene Strukturen und reduziere die Wohn- und Naherholungsqualität. Die Marienfelder Allee diene heute der verkehrlichen Erschließung der Wohngebiete südlich der Kreuzung Marienfelder Allee mit dem Diedersdorfer Weg, der Stadtrandansiedlung, der Kleingartenkolonien und verschiedenen Freizeitanlagen. Ihrem Alleecharakter mit jahrzehntealtem Baumbestand sei es zu verdanken, daß sich hier die Grundstücke stadtgeografisch als Einheit entwickeln konnten. Die Folge einer stark befahrenen Bundesstraße lägen für die Anwohner, Kleingärtner, Naherholungsuchenden, Sporttreibenden und die an der Ecke Ahrensdorfer Straße gelegenen Kindertagesstätte auf der Hand: Lärmbelastigung, Belästigung durch Abgase, erhöhtes Unfallrisiko beim Überqueren der Straße.

Verkehrsplanerisch sei die Verbreiterung der Marienfelder Allee ebenfalls sinnlos, da mit dem Zusammenwachsen der Stadt mit dem Umland zwangsläufig alle vor dem Mauerbau existierenden Ausfallstraßen geöffnet werden würden und gegebenenfalls zum Neubau von Straßenverbindungen führe. Eine Verteilung des Verkehrs auf viele Straßen entlaste einzelne Stadtteile und mache den Bau von autobahnähnlichen Stadtstraßen überflüssig.

Unter 5.

Die Notwendigkeit, die Straßenfluchtlinie nach Osten zu verlegen, so daß sich ein Plus von 7,0 m ergibt und die Fluchtlinie unmittelbar an die Häuser heranreicht, wird bestritten. Diese Fluchtlinie wäre zwar bereits vor dem Kriege festgelegt

worden, doch hätte sich bisher keine Notwendigkeit ergeben, diese in Anspruch zu nehmen. Es bestünde keine Not, hier eine Festlegung nochmals zu zementieren. Wenn sich wirklich eine Notwendigkeit später ergeben sollte, die Marienfelder Allee über Heinersdorf nach Großbeeren anzuschließen, könne dann immer noch eine entsprechende Festlegung getroffen werden. Es sei bekannt, daß die evangelische Kirchengemeinde im Bereich der Marienfelder Allee gemeindliche Aktivitäten unterhalte. Das betraf insbesondere die westliche Straßenseite. Durch dieses auf einen kurzen Straßenabschnitt bezogene Erweitern der Straßenabgrenzung wäre eine Präjudizierung einer weiteren Straßenraumerweiterung zu befürchten. Durch eine damit verbundene Anbindung der Kreuzung Hildburghäuser Straße/Malteserstraße über ein neu zu bauendes Straßenstück, würde im Zuge dieser Maßnahme alte Bausubstanz vernichtet und ausufernden Verkehrsbedürfnissen geopfert.

Unter 6.

Die Notwendigkeit der Verlegung der Straßenfluchtlinie nach Osten wird bestritten. Wegen der im Bereich der Marienfelder Allee von der Kirchengemeinde Marienfelde unterhaltenen zwei Kindertagesstätten würde diese sich gegen den zunehmenden Verkehr in dieser Straße wehren. In der im Bauleitplan vorgesehenen Maßnahme sähe man eine Präjudizierung späterer Erweiterungen. Beeinträchtigt wäre besonders die Kita II an der Ecke Ahrensdorfer Straße; sie würde ca. ein Drittel der Spielplatzfläche verlieren, wodurch eine entsprechende pädagogische Betreuung der Kinder nicht mehr gegeben wäre.

Unter 7.

Durch den Ausbau würde der Grundstückswert erheblich sinken. Vor allen Dingen würde der Wohnwert des Hauses mit dem Verlust des Vorgartens in unzumutbarer Weise herabgesetzt werden. In dem vorhandenen Holzhaus mit geringem Schallschutz würde zum einen der Straßenlärm untragbar, zum anderen müßte in den vorderen Räumen geflüstert werden, um Passanten nicht am Privatleben teilnehmen zu lassen. Fußgänger könnten in die Fenster schauen. Es bestünde außerdem die Befürchtung, daß die Eternitfassadenverkleidung der Vorderfront mutwillig beschädigt würde. Grundsätzlich sei keine Bereitschaft zur Hergabe des 7,0 m Vorgartens für einen geplanten 8,0 m breiten Mittelstreifen vorhanden. Dies wäre eine sinnlose Zerstörung von Grundstücksflächen. Eine Straßenverbreiterung bis auf 22,0 m sei aus verkehrsplanerischer Sicht diskutabel.

Unter 8.

Der Diedersdorfer Weg in seiner jetzigen Dimensionierung sei vollkommen ausreichend, jede Erweiterung überflüssig. Von einem Provisorium könne in diesem Zusammenhang keine Rede sein. Aus ökologischen Gründen werde jede weitere Bodenversiegelung abgelehnt. Ein erweiterter Diedersdorfer Weg zöge Verkehr aus anderen Gegenden erst an. Ebenso werde die übermäßige Einfahrt des Diedersdorfer Weges in die geplante Marienfelder Allee abgelehnt, da diese Planung einer Verbreiterung der Marienfelder Allee südlich der Einmündung Vorschub leisten würde.

Die Marienfelder Allee dürfe in keinem Fall die geplante Breite von 30,0 m erhalten. Die Marienfelder Allee wäre in ihrem jetzigen Ausbauzustand durchaus in der Lage, den gesamten Verkehr, einschließlich Lastkraftwagen, zu bewältigen. Die Forderung, den Verkehr auf die Schiene zu verlagern, müsse nach wie vor Priorität haben. In der Marienfelder Allee sollten allerdings Parkhäfen für Busse eingeplant werden. Am Beispiel der Gallwitzallee, die den Verkehr durchaus bewältige, sei erkennbar, daß dies auch der Marienfelder Allee gelingen würde. Die Marienfelder Allee sollte nicht Hauptverkehrsader für den Nord-Süd-Verkehr werden, dieser müsse weiter um Berlin herum geführt werden.

Die im wesentlichen gleichlautenden Bedenken und Anregungen, die auch ihrer Vielzahl wegen unter diesem Punkt

zusammengefaßt wurden, richten sich ausschließlich gegen die Planung für die in einem Teilstück miterfaßte Marienfelder Allee. Unterschiede in dem Schreiben ergeben sich lediglich aus dem Umfang und der Kombination der Gründe, die zur Ablehnung der Planung führen. Im einzelnen wurden folgende Gründe vorgebracht:

- Die dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegende Absicht des Ausbaus der Marienfelder Allee in einer Breite von 30,0 m verschlechterte die Wohnqualität der angrenzenden Quartiere erheblich, da die Straße den Charakter einer Hauptverkehrsstraße bzw. sogar einer Autobahn bekäme und entsprechenden Verkehr anzöge. Mit dem Verlust an Wohnqualität ginge ein erheblicher Wertverlust für die an der Straße liegenden Grundstücke einher.
- Der Straßenausbau führe zu erheblichen ökologischen Schäden, da neben zunehmender Lärm- und Abgasbelastung Vorgärten, wertvoller Baumbestand und Grünanlagen vernichtet werden.
- Durch den Ausbau der Straße würden die an der Marienfelder Allee gelegenen Kleingärten teilweise vernichtet. Zumindest würde aber durch den zunehmenden Pkw- und insbesondere Lkw-Verkehr der Erholungswert zu nichte gemacht.
- Mit dem Ausbau der Straße entstünde größeres Verkehrsaufkommen (Smogwirkung).
- Es würden die für die evangelische Kindertagesstätte an der Ecke Ahrensdorfer Straße unverzichtbaren Freiflächen vernichtet, so daß auch unter dem Eindruck zunehmenden Lärms und schädlicher Abgaskonzentration ein weiterer Betrieb der Kita problematisch und unter Umständen unmöglich wäre.
- Die Verkehrsplanung an sich wäre unsinnig und widerspräche der bekundeten Absicht des amtierenden Senats, der keine weiteren Autobahnen planen wollte.

Der hinter der Ausbaubreite von 30,0 m vermutete Transitübergang würde durch die erkennbare politische Entwicklung bald überflüssig. Mit der Öffnung der Grenzen würde eine Vielzahl von Straßenverbindungen entstehen, über die sich der Verkehr abwickeln könne. Eine Bündelung des Verkehrs in der Marienfelder Allee sei somit unnötig.

Die Auslegung der Marienfelder Allee als Hauptverkehrsstraße sei unsinnig. Durch den Versatz der Straßenverbindung nach Lankwitz und Mariendorf in Höhe der Hildburghäuser Straße herrschten an dieser ampelgeregelten Kreuzung schon jetzt chaotische Verkehrsverhältnisse. Mit zunehmendem Verkehr würde auch die Staugefahr in diesem Bereich wachsen.

- Empfohlen würde die Verlegung der Trasse der B 101 auf dem Diederdsdorfer Weg und die Einrichtung einer Tempo-30-Zone für die Marienfelder Allee. Zumindest sollte die Marienfelder Allee in ihrer jetzigen Breite und ihrem straßen- und ortsbildprägenden Charakter erhalten bleiben. Der Lkw-Verkehr aus dem Bereich Motzener Straße sollte über den Schichauweg bzw. über die planungsrechtlich bereits für eine Breite von 26,0 m ausgelegte Egestorfstraße abgeleitet werden. Im übrigen wird auf die leistungsfähige Osdorfer Straße und den Kirchhainer Damm verwiesen.

3.3. Ergebnis der Abwägung

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind als private Belange mit den zuvor dargestellten öffentlichen Belangen gegeneinander und untereinander abgewogen worden. Im einzelnen wird hierzu ausgeführt:

Zu 1.:

Das Einfamilienhaus Marienfelder Allee 185 A liegt mit der straßenseitigen Gebäudefront entsprechend den Bauantragsunterlagen vom Juni 1982 ca. 0,50 m hinter der geltenden förmlich festgestellten Straßen- und Baufuchtlinie vom 20. August 1914. Hauseingangs- und Kellertreppe ragen über diese Fluchtlinie etwa 0,8 m hinaus auf Straßenland. Dieses befindet sich noch in Privatbesitz

und ist mit Ausnahme zweier 3,0 m breiten Zufahrten, eines Weges am Hause und der Treppenanlage in geringem Umfang gärtnerisch angelegt.

Eine Beeinträchtigung des Wohnwertes durch die Beibehaltung der bestehenden f.f. Straßenfluchtlinie vom 20. August 1914 durch die im Bebauungsplanentwurf ausgewiesene Straßenbegrenzungslinie für die Marienfelder Allee liegt nicht vor. Diese Bedenken stehen die unter I. 3. aufgeführten Belange des Verkehrs gegenüber. Nachdem die Grenze am südlichen Endpunkt der Marienfelder Allee geöffnet wurde, entwickelte sich hier eine rege Verkehrstätigkeit. Auf die Marienfelder Allee als Verbindungsstück zwischen Stadtzentrum und Umland kommt künftig eine besondere Bedeutung zu, die es planerisch notwendig macht, dieses Straßenstück entsprechend seiner Bestimmung als Bundesfernstraße in einer verkehrsgerechten Breite auszuweisen (s. auch Ausführungen unter I. 1.). Somit stehen einem Zurückweichen von der zukunftsorientierten Planung des Jahres 1914 übergeordnete verkehrliche Belange entgegen.

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche ließe sich entgegen der Auffassung des Petenten im Einzelfall durchaus eine geringfügig in die Verkehrsfläche hineinragende Hauseingangstreppe integrieren, ohne daß die Funktion der Straße beeinträchtigt wäre. In diesem Zusammenhang erscheint auch das Wohngebäude in seiner Nutzbarkeit nicht beeinträchtigt. Die Kellertreppe müßte aus Sicherheitsgründen in den seitlichen Grenzabstand verlegt werden. Dies ist konstruktiv möglich, ohne die Nutzung der Kellerräume zu beeinträchtigen.

Zu 2.:

Es kann im Rahmen der Abwägung dahingestellt bleiben, ob eine Erwerbsgärtnerei mit ihrer von Gewächshäusern, Heizgebäuden und Wohnhäusern geprägten baulichen Struktur überhaupt den Zielen des Landschaftsschutzes zuträglich sein kann. Mit der Ausweisung einer Parkanlage sowie von Flächen für Dauerkleingärten wird den Belangen des Landschaftsschutzes auf jeden Fall Rechnung getragen. Im übrigen wird mit dem Bebauungsplan auch der Anregung „den Knick“ aus dem Diederdsdorfer Weg zu nehmen, entsprochen.

Zu 3.:

Hinsichtlich der Bedenken zu der im Bebauungsplan ausgewiesenen Straßenbegrenzungslinie wird auf die Ausführungen unter I. 1., I. 3. und „Zu 1.“ verwiesen. Infolge der politischen Entwicklung sind bereits eine Reihe alter Straßenverbindungen wiederhergestellt worden. Es ist in diesem Zusammenhang eine erhebliche Zunahme des Verkehrs festzustellen. Auch in der Marienfelder Allee ist trotz Öffnung paralleler Straßenverbindungen eine Vervielfachung des Verkehrs zu beobachten. Hier kommt es auf der nur etwa 8,5 m breiten Fahrbahn nicht nur zu Verkehrsspitzenzeiten, insbesondere hinter dem an der Haltestelle wartenden BVG-Bus, zu Stauungen.

Mit dem in Teilen bereits begonnenen Ausbau der F 101, als direkte Anbindung an den Berliner Ring, wird der Verkehr auf dieser in die Stadt führenden Bundesfernstraße weiter zunehmen, so daß die planungsrechtliche Sicherung eines verkehrsgerechten Ausbaus geboten ist.

Die Einteilung der Parzellen der Kolonien Amstelveen und Marienfelder Scholle ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanentwurfs. Unabhängig hiervon haben erste Untersuchungen gezeigt, daß für den notwendigen Straßenausbau keine Kleingartenparzelle gänzlich aufgegeben werden muß. Die verbleibenden Parzellengrößen entsprechen noch immer der Allgemeinen Anweisung über die Anlegung, Verpachtung und Verwaltung von Dauerkleingärten auf landeseigenen Grundstücken. Der Erholungswert dieser Parzellen wäre durch den Ausbau der Straße nicht in Frage gestellt, da ein fließender Verkehrsstrom unschädlicher ist als ein Verkehrsstau mit entsprechend höherem Schadstoffausstoß.

Auch die Einteilung des Straßenlandes und somit der Erhalt von Straßenbäumen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Die in Tempelhof ansässigen Gewerbe- und Industriebetriebe machen eine ausreichend dimensionierte verkehrliche Anbindung an das Umland und insbesondere an den Berliner Ring notwendig. Es ist nicht ausdrückliches Ziel der Planung, den gewerblichen Verkehr über die Marienfelder Allee (B 101) abzuwickeln. Mit den Mitteln der verbindlichen Bauleitplanung läßt sich die Trennung von Pkw- und Lkw-Verkehr jedoch nicht bewältigen.

In diesem Zusammenhang muß aus stadtplanerischer Sicht auch die eine oder andere Standortentscheidung, die unter dem Eindruck der „Idylle im Schatten der Mauer“ gefallen war, neu überprüft werden.

Der Verweis auf andere Straßenverbindungen wie z. B. die Osdorfer Straße hat, wie bereits ausgeführt, keine Auswirkung auf das tatsächliche Verkehrsaufkommen der Marienfelder Allee als überörtliche Hauptverkehrsstraße.

Zu 4.:

Hinsichtlich der Notwendigkeit der Beibehaltung der f. f. Straßenfluchtlinie vom 20. August 1914 durch Ausweisung einer entsprechenden Straßenbegrenzungslinie für die Marienfelder Allee wird auf die Ausführungen „Zu 1.“ verwiesen. Ein zügiger Verkehrsfluß liegt im Interesse der Verkehrsteilnehmer wie auch Anrainer, die durch Verkehrsstaus ungleich höher belastet würden.

Zu 5. und 6.:

Mit der Öffnung der Grenze am Endpunkt der Marienfelder Allee erhält die ehemalige Reichsstraße (R 101) und heutige Fern- bzw. Bundesfernstraße ihre ursprüngliche Bedeutung zurück. Der Ausbau der F 101 / B 101 berücksichtigt die Anforderungen an eine leistungsfähige Anbindung des Berliner Außenringes an das südliche Stadtgebiet. Im Stadtgebiet fände diese Anbindung bei Nichtbeibehaltung der f. f. Straßenfluchtlinie keine äquivalente Fortführung. Bezüglich der Bedenken hinsichtlich der Kindertagesstätte wird auf die Ausführungen „Zu 3.“ verwiesen.

Zu 7.:

Zunächst wird bezüglich des Verkehrskonzeptes auf die vorangegangenen Ausführungen verwiesen. Wie ebenfalls bereits ausgeführt, ist die Einteilung des Straßenlandes und damit die Frage der Mittelstreifenbreite nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Zu 8.:

Der Diedersdorfer Weg ist derzeit in einer Breite von ca. 8,5 m befestigt; durch den im Bebauungsplan ausgewiesenen 8,0 m breiten Fahrrechtstreifen findet keine darüber hinausgehende Befestigung statt. Die Neutrassierung ist wie unter I. 1. ausgeführt im Zusammenhang mit dem Neubau des Bundesgesundheitsamtes notwendig geworden. Das Fahrrecht dient der Erschließung des Radarberges, der Gemeinschaftsgärtnerei, der Kleingärten und des Freizeitparks Marienfelde. Den ökologischen Belangen wird mit der Ausweisung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ bzw. „Dauerkleingärten“ in hohem Maße Rechnung getragen. Mit der Ausweisung einer 16,0 m breiten Trasse im nördlichen Teilstück des Diedersdorfer Weges wurde auf die hier befindliche Hauptzufahrt zum Bundesgesundheitsamt mit seinen bisher ca. 500 Mitarbeitern planerisch reagiert. Die institutseigenen Pkw-Stellplätze sind an den Wochenenden für die Allgemeinheit nutzbar. Hierdurch können einerseits sonst für Besucher des Freizeitparks notwendige zusätzliche Stellplatzflächen gespart werden, andererseits muß für eine sichere Verkehrsabwicklung in diesem Bereich Sorge getragen werden.

Hinsichtlich der vorgebrachten Bedenken gegen eine Ausbaubreite von 30,0 m für die Marienfelder Allee, wird auf die entsprechenden vorangegangenen Ausführungen verwiesen. Die in diesen Ausführungen dargestellte planerische Notwendigkeit ist auch durch eine Verlagerung des gewerblichen Verkehrs und durch Einrichtung von Parkhöfen nicht in Frage gestellt.

Das angeführte Beispiel der Gallwitzallee ist untauglich, da es sich hierbei um keine Bundesfernstraße handelt.

Bei dem durch die Marienfelder Allee fließenden Verkehr handelt es sich keinesfalls um Durchgangs- sondern um Zielverkehr. Somit erscheint der Vorschlag, den Verkehr um die Stadt herumzuführen, unsinnig.

Zu 9.:

Die Wohnqualität der an die Mariendorfer Allee angrenzenden Quartiere wird nicht durch den mittelfristig geplanten Ausbau der Straße gemindert, sondern vielmehr durch den tatsächlich entstehenden Verkehrszuwachs. Um die von dem zunehmenden Verkehr ausgehenden Störungen so gering wie möglich zu halten, erscheint ein Ausbau der Straße gerade im Sinne der Anwohner geboten.

Ein Wertverlust für die Grundstücke an der Marienfelder Allee wird angesichts der bislang bestehenden Straßen- und Baufuchtlinie nicht erkannt.

Hinsichtlich des ökologischen Schadens sei auf die entsprechenden vorangegangenen Ausführungen verwiesen. Die angesprochenen Flächen für eine geplante Sportanlage sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Hinsichtlich der Bedenken bezüglich der Kindertagesstätte an der Ahrensdorfer Straße wird auf die Ausführungen zu „3., 5. und 6.“ verwiesen.

Über die F 101 wird der Verkehr aus dem Umland Berlins und insbesondere vom Berliner Ring in die Stadt geführt. Dieses Verkehrskonzept wird in nördlicher Richtung ab Einmündung des Diedersdorfer Weges über die geplante Straße 490, die in leichtem Bogen die Verbindung mit der bereits in einer Breite von 32,0 m ausgebauten Friedenfelder Straße herstellt, konsequent weitergeführt (im Verfahren befindlicher Bebauungsplan XIII-250).

Eine Verlegung der B 101 auf die Trasse des Diedersdorfer Weges – ohne Anschluß an die F 101 – ist planerisch nicht zu befürworten. Zum einen würde hierdurch nur eine geringfügige Entlastung des südlichen Teilstücks der Marienfelder Allee herbeizuführen sein, da diese nach wie vor Anschluß an die F 101 hätte. Zum anderen müßten die Wohnhäuser Marienfelder Allee 173/179 abgerissen werden und die positiven Planungsaspekte („Parkanlage“, „Dauerkleingärten“) aufgegeben werden.

Eine Tempo-30-Zone für die Marienfelder Allee verbietet sich aus den vorangegangenen Überlegungen.

Die Planung einer Verbindung des Schichauweges mit der F 101 ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Der Ausbau der Egestorffstraße wird vom Bebauungsplan XIII-246 nicht berührt.

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes XIII-246 stehen dem Erhalt des straßen- und ortsbildprägenden Charakters der Marienfelder Allee nicht entgegen.

Nach alledem überwiegt der öffentliche Belang den vorgebrachten privaten Belangen. An den Planungszielen des Bebauungsplanentwurfes wird festgehalten.

4. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Bei dem Grundstück Marienfelder Allee 195 erfolgte eine Zurückstellung der Entscheidung über die Zulässigkeit eines Vorhabens gemäß § 15 BauGB, da befürchtet werden mußte, daß das Vorhaben die Durchführung der Planung unmöglich macht. Da der Bebauungsplan erkennbar innerhalb der bestehenden Frist nicht festgesetzt werden konnte, erließ die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen auf Antrag des Bezirks gemäß § 14 BauGB die Veränderungssperre XIII-246/29.

Diese Veränderungsperre wurde bereits einmal gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB und letztmals gemäß § 17 Abs. 2 BauGB um 1 Jahr bis zum 2. August 1991 verlängert.

5. Eigentumsverhältnisse, derzeitige Nutzung und Erschließung

Die vom Bebauungsplan erfaßten Grundstücke Marienfelder Allee 181 und 187 befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Der Pachtvertrag einer auf diesen Grundstücksflächen ansässigen Gärtnerei ist bereits vor längerer Zeit abgelaufen.

Die lange Zeit von der Verkehrsplanung betroffenen Grundstücke Marienfelder Allee 195 und rückwärtige Teilflächen des Grundstücks Marienfelder Allee 197/213 sind Privatbesitz und liegen, da ihre Nutzungsmöglichkeit - wie bereits unter I. 1. ausgeführt - nahezu vollständig bei der Bebauung der jeweils vorderen Grundstücke mit ausgeschöpft wurde, derzeit brach.

Eine östlich des Diedersdorfer Weges erfaßte dreiecksförmige Grundstücksteilfläche gehört der Bundesrepublik Deutschland und liegt ebenfalls brach. Für diese ca. 2 600 m² große Teilfläche besteht seitens der die bundeseigenen Grundstücke verwaltenden Oberfinanzdirektion ein Tauschangebot mit einer ca. 3 968 m² großen im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes XIII-233 gelegenen Teilfläche des Grundstücks Marienfelder Allee 187.

Die Grundstücke Marienfelder Allee 183/185 A und 189/193 A befinden sich ebenfalls in Privatbesitz und sind mit Einfamilienhäusern bebaut.

Alle Grundstücke sind von der Marienfelder Allee her erschlossen.

Das Straßenland der Marienfelder Allee befindet sich im derzeit genutzten Umfang im Eigentum des Landes Berlin. Innerhalb des zur Zeit vorhandenen Straßenquerschnittes von im Mittel 16,0 m liegt eine etwa 8,5 m breite Fahrbahn mit beiderseitigen Rad- und Gehwegen. Die darüber hinaus für einen möglichen zukünftigen Straßenausbau benötigten Grundstückstreifen sollen zu gegebener Zeit durch möglichst freihändigen Ankauf oder durch Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts gemäß § 24 Abs. 1 BauGB erworben werden.

Die erfaßten Abschnitte des Diedersdorfer Weges sind ebenfalls berlineigen. Innerhalb eines ca. 11,5 m breiten freiliegenden Geländestreifens verläuft eine etwa 8,5 m breit asphaltierte Fahrbahn.

6. Flächennutzungsplan

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917) - ist der Bebauungsplanbereich überwiegend als Wohnbaufläche Typ 3 (GFZ bis 0,6) und in geringem Umfang als Gemeinbedarffläche „Verwaltung“ dargestellt. Der FNP 84 enthält darüber hinaus die Darstellung einer freizuhaltenden Trasse - Marienfelder Allee - bis zur Stadtgrenze für den Fall offener Grenzen.

7. Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist für das betreffende Areal im wesentlichen allgemeines Wohngebiet der Baustufe II/2 aus. Ein kleinerer Teil ist als Nichtbaugelände ausgewiesen, was entsprechend der anerkannten Rechtsprechung keine übergeleitete Bebauungsplanaussage der in § 9 BauGB vorgegebenen Art darstellt.

8. Ortsstatuten, Baulasten und Grunddienbarkeiten

Zur Sicherung von Leitungen der Berliner-Wasser-Betriebe wird entlang der derzeitigen Trasse des Diedersdorfer Weges innerhalb der geplanten Parkanlage ein 8,0 m breiter Leitungsrechtstreifen eingetragen, der sich in entsprechender Breite nördlich im festgesetzten Bebauungsplan XIII-233 fortsetzt.

Der Umfang möglicher Befestigungen und die Art der Bepflanzung dieses Geländestreifens regelt sich durch Planergänzungsbestimmung.

II.

Verfahren

1. Zustimmung zur Aufstellung

Mit Schreiben Bau II B I vom 9. Juli 1986 wurden der Senator für Bau- und Wohnungswesen, der Senator für Stadtentwicklung und Umweltschutz sowie der Senator für Verkehr und Betriebe von der Absicht, den Bebauungsplan XIII-246 aufzustellen, unterrichtet. Mit Schreiben III B 15-6142/XIII-246 vom 21. August 1986 befürwortete der Senator für Bau- und Wohnungswesen nach Herstellung des Einvernehmens mit den anderen beteiligten Senatsverwaltungen diese Absicht.

2. Öffentliche Bekanntmachung des BA-Beschlusses

Der Beschluß des Bezirksamtes Tempelhof von Berlin vom 22. September 1986 über die Aufstellung des Bebauungsplanes XIII-246 wurde gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin Nr. 62 vom 28. November 1986 auf Seite 1981 bekanntgemacht und hinsichtlich einer irrtümlich falsch wiedergegebenen Grundbuchbezeichnung im Amtsblatt für Berlin Nr. 19 vom 16. April 1987 auf Seite 592 berichtigt.

3. Hinweis auf die Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 BBauG

Die Entscheidung über Art und Weise, räumlichen Bereich und Frist der „vorgezogenen“ Bürgerbeteiligung hat das Bezirksamt gemäß § 4 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 23. Januar 1979, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1984, getroffen.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 BBauG fand in der Zeit vom 2. März bis 2. April 1987 statt.

Das Ergebnis der „vorgezogenen“ Bürgerbeteiligung ist bei Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden entsprechend § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 durch Aufforderung zur Stellungnahme mit Schreiben vom 27. Oktober 1987 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.

Das Ergebnis der Trägerbeteiligung wurde, wie unter I. 3. ausgeführt, in den Entwurf des Bebauungsplanes XIII-246 übernommen.

5. Öffentliche Bekanntmachung und Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 26. Februar bis 26. März 1990 ist im Amtsblatt für Berlin auf Seite 258 fristgerecht bekanntgemacht worden.

6. Beschluß der BVV Tempelhof

Der Ausschuß zur Beratung von Bebauungsplänen hat in seiner Sitzung am 26. September 1990 der BVV Tempelhof empfohlen, dem Bebauungsplan zuzustimmen.

In seiner Sitzung vom 24. Oktober 1990 hat die BVV Tempelhof mit 20 Ja-Stimmen, 20 Nein-Stimmen bei 2 Enthaltungen die Beschlußvorlage abgelehnt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes XIII-246 wurde diskutiert, ob die geplante Festsetzung der Marienfelder Allee auf eine Breite von 30 m sinnvoll sei.

III. Inhalt des Planes

1. Grünflächen

Der Bebauungsplan sieht, wie bereits ausgeführt, überwiegend die Festsetzung von Grünflächen mit den differenzierenden Zweckbestimmungen „Dauerkleingärten“ und „Parkanlage“ vor. Gemäß einer Forderung der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen werden die Maximalgröße für Lauben durch Planergänzungsbestimmung auf 24 m² sowie die Fläche für ein Vereinshaus und seine Größe festgelegt.

Die entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ausgewiesene Parkanlage ergänzt den im angrenzend festgesetzten Bebauungsplan XIII-233 bereits enthaltenen Grünstreifen.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die vom Bebauungsplan erfaßten, östlich der Marienfelder Allee gelegenen Baugrundstücke werden entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 bei offener Bauweise ausgewiesen.

Baugrenzen sollen einen mindestens 5,0 m großen Abstand zu den angrenzenden Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ bzw. „Parkanlage“ sichern.

In der Planergänzungsbestimmung Nr. 1 werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bewußt ausgeklammert. Die hier angesprochenen Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Ställe für Kleintierhaltung würden in dem kleinteiligen allgemeinen Wohngebiet zu stadtplanerisch ungewollten und nachbarlich nicht ausgleichbaren Störungen führen.

3. Verkehrserschließung, Verkehrsflächen

Wie unter I. 1. bereits ausgeführt, muß der durch Bebauungsplan XIII-233 in das Sondergebiet für Wissenschaft und Forschung einbezogene Abschnitt des Diedersdorfer Weges ersetzt werden.

Um den derzeit ländlichen Charakter des Diedersdorfer Weges zu bewahren, soll der in den Bereich dieses Bebauungsplanes fallende Ersatzbau in die Parkanlage integriert und durch ein 8 m breites Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit dem Fahrzeugverkehr nutzbar gemacht werden. Die südliche Fortsetzung des Diedersdorfer Weges soll zu gegebener Zeit in gleicher Art planungsrechtlich gesichert werden. Lediglich ein nördliches Teilstück des Diedersdorfer Weges an der Einmündung in die Marienfelder Allee, über das die Einrichtungen des Bundesgesundheitsamtes erschlossen werden, ist als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Die Marienfelder Allee soll aus den unter I. 1. genannten Gründen die Breite von 30,0 m beibehalten, wobei sich der Straßenverlauf an der förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinie vom 20. August 1914 orientiert.

Eckabschrägungen an der Einmündung des Diedersdorfer Weges sollen Verkehrsteilnehmern die notwendige Übersicht gewährleisten.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP 84) stellt diesen Bereich als Wohnbaufläche Typ 3 dar, berücksichtigt hierbei jedoch nicht den Geltungsbereich des angrenzend festgesetzten Bebauungsplanes XIII-233. Die bereits unter I. 1. erfolgten detaillierten Aussagen zur städtebaulich sinnvollen Einordnung der wieder zur Disposition gestellten Grundstücksteilflächen sowie die an sich geringe Regelungsstärke des Flächennutzungsplanes führen zur Feststellung, daß es sich hier um eine auf den konkreten Einzelfall bezogene stadträumlich sinnfällige Abgrenzung handelt, die als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

Die Ausweisung allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und liegt

innerhalb des im FNP dargestellten Nutzungsrahmens (Wohnbaufläche Typ 3 - GFZ bis 0,6 -).

B. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), geändert durch Artikel 25 § 5 Steuerreformgesetz 1990 vom 25. Juli 1989 (BGBl. I S. 1093) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132/GVBl. S. 494); Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 221), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1984 (GVBl. S. 1730) und Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1988 (GVBl. S. 2731).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die Kosten für den Umbau der Marienfelder Allee, soweit sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIII-246 liegen, werden vom Tiefbauamt auf 650 000,00 DM geschätzt. Die Kosten für den notwendigen Ankauf privater Grundstückflächen für den Straßenausbau in diesem Bereich müssen mit etwa 7 000,00 DM angesetzt werden.

Seitens des Gartenbauamtes sind die Kosten für die Anlage der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“, „Parkanlage“ sowie des Fahrrechtstreifens auf 1 700 000,00 DM geschätzt.

Die Kosten für den Ankauf privater Grundstücksteilflächen für die Anlage der Grünflächen werden mit ca. 4 370 000,00 DM angegeben.

Einnahmen sind aus den zu erhebenden Erschließungsbeiträgen zu erwarten.

Hierzu wird festgestellt, daß die Marienfelder Allee im Abschnitt vom Diedersdorfer Weg bis zur Ahrensdorfer Straße eine in der Anlage befindliche öffentliche Straße ist, die noch nicht in allen Teileinrichtungen endgültig ausgebaut ist. Ein Erschließungsbeitrag ist künftig noch zu erheben.

Ebenso ist der Diedersdorfer Weg eine in der Anlage befindliche Straße, für die zukünftig ebenfalls Erschließungsbeiträge zu erheben sind.

Die Parkanlage ist Bestandteil des Freizeitparks Marienfelde und somit keine Erschließungsanlage im Sinne des § 127 BauGB.

Die Erschließungsanlagen sind im Rahmen der Vorschriften des Erschließungsbeitragsgesetzes und des Baugesetzbuches erschließungsbeitragsfähig.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind im Hinblick auf die geplanten Grünflächen gegenüber zuvor geplanter Verkehrsflächen als positiv anzusehen.

E. Zuständigkeit:

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen.

Berlin, den 9. Oktober 1991

Der Senat von Berlin

Diepgen
Regierender Bürgermeister

Nagel
Senator für Bau-
und Wohnungswesen

1:100

Bebauungsplan XIII - 233
f. 25.4.1985

Baugrenze f. 25.4.1985

Grda. Bl. 1185

Diedersdorfer

PARKANLAGE

R-87,9

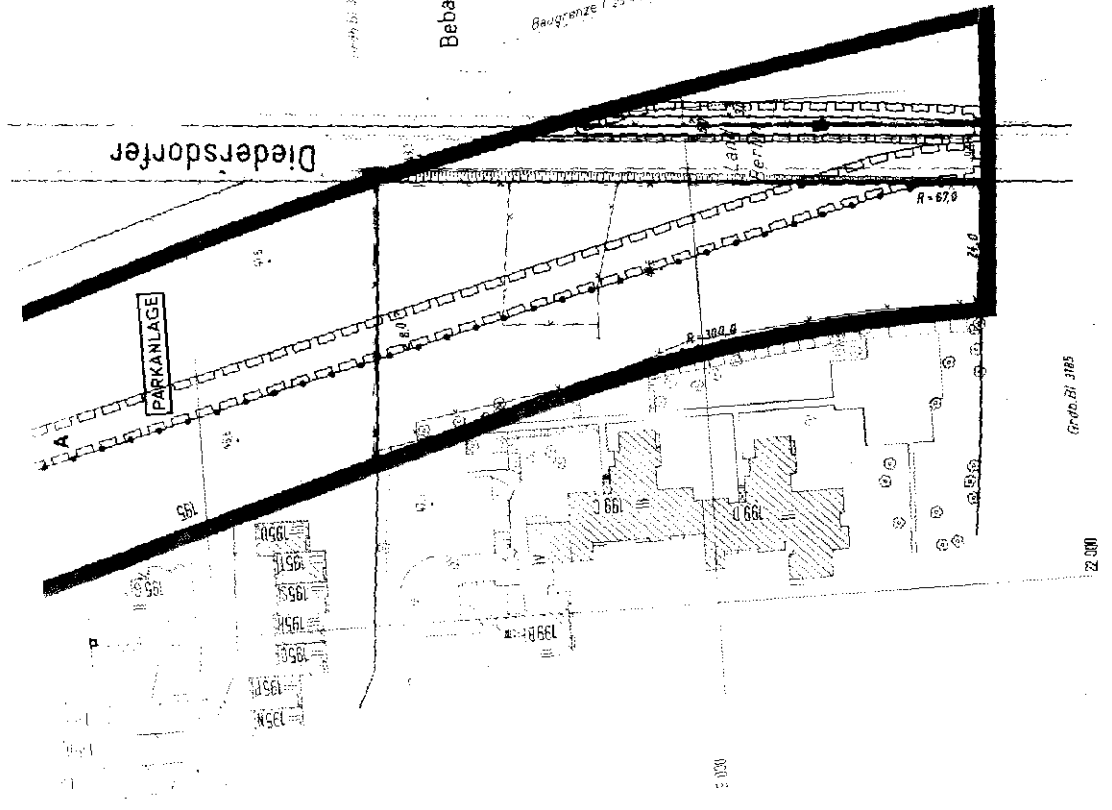
24,0

R-100,8

Grda. Bl. 1185

22 000

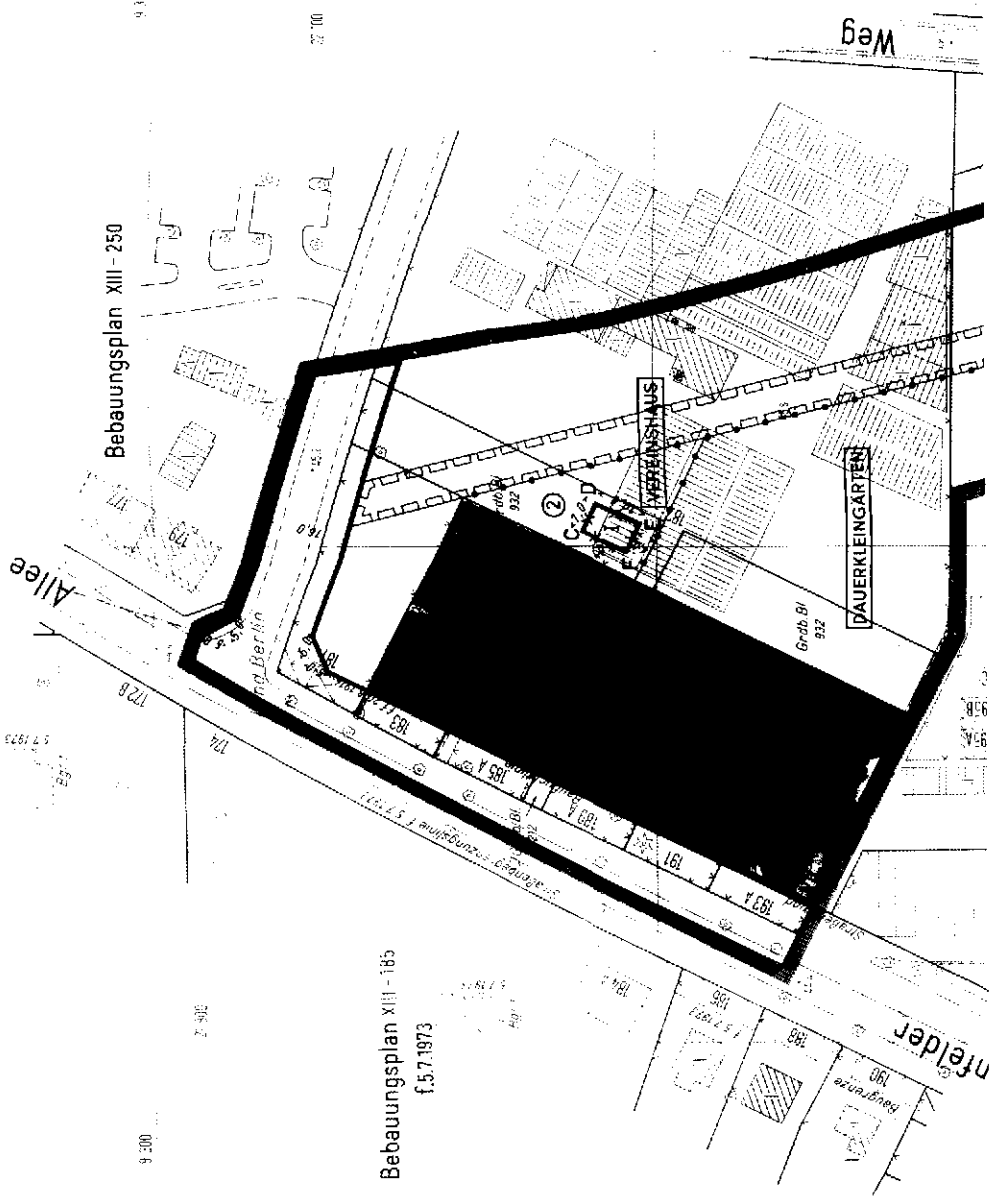
Maße



9.300

9.300

9.300



Bebauungsplan XIII-250

Allee

Weg

DAUERKLEINGARTEN

Mehrwohnhaus

Bebauungsplan XIII-185

f. 5.7.1973

9.300

9.300

felder

Planungsergänzungsbestimmungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Die Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet sind zwischen den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar, wobei die mehr als 20 m hinter der straßenseitigen Baugrenze liegenden bebaubaren Grundstücksflächen nur mit eingeschossigen Gebäuden bebaut werden dürfen.
3. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
4. In den Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen - wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz - 24 m² nicht überschreiten.
Die Fläche für das Vereinshaus ist Bestandteil der Dauerkleingartenanlage.
5. Die Fläche A ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
6. Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastende Fläche B darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.
7. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.