

Bezirksamt Treptow von Berlin
Abt. Bau-, Wohnungswesen und Umwelt
Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan XV-14 vom

für das Gelände zwischen Bohnsdorfer Weg, Salierstraße, den nordöstlichen Grenzen der Grundstücke Salierstraße 43, Widosteig 15 und 16 und des Flurstückes 3647/199 Gemarkung 504 Flur 2, den südöstlichen Grenzen der Grundstücke Straße 124 Nr. 5/11 und 17, nordöstlicher Grenze des Grundstückes Straße 124 Nr. 5 und der südöstlichen Grenze des Grundstückes Bohnsdorfer Weg 30 B

im Bezirk Treptow, Ortsteil Altglienicke.

Inhaltsverzeichnis

Teil I Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit
2. Plangebiet
 - 2.1. Geltungsbereich
 - 2.2. Historische Gebietsentwicklung
 - 2.3. Bestandssituation
 - 2.4. Derzeitige Nutzung und Eigentumsverhältnisse
 - 2.5. Planerische Ausgangssituation

Teil II Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen
2. Intention des Planes
3. Wesentlicher Planinhalt
 - 3.1. Abwägung
 - 3.1.1. Beteiligung der Bürger
 - 3.1.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 - 3.1.3. Öffentliche Auslegung

Teil III Textliche Festsetzungen mit Begründung

Teil IV Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Auswirkungen auf die Umwelt
2. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und Finanzplanung
3. Personelle Auswirkungen

Teil V Verfahren

1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung
2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
3. Öffentliche Auslegung
4. Information der Bezirksverordnetenversammlung

Teil VI Rechtsgrundlagen

Teil I Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Das Bezirksamt Treptow von Berlin hat in seiner Sitzung am 31. März 1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes XV-14, Ortsteil Altglienicke, für das Gelände des sogenannten Doktorparkes beschlossen.

Das zu sichernde Gelände stellt eine ökologisch wertvolle Fläche dar. Wie im Punkt 2.3 detailliert aufgeführt, befinden sich auf ihr nach § 30a NatSchGBln und der Artenschutzverordnung geschützte Pflanzen.

Im Bereich der Fauna ist im sogenannten Doktorpark eine sehr hohe Artenzahl anzutreffen. Für 15 Vogelarten dient die Waldparkanlage als Brutstätte, 11 Arten suchen das Gebiet als Nahrungsstätte auf.

Bei den Käferarten sind 7 Arten in die Rote Liste von Berlin eingeordnet. Dem sogenannten Doktorpark kommt somit eine besondere Bedeutung im Rahmen des Biotop- und Artenschutzes zu. Entsprechend § 1 NatSchGBln sind geschützte Teile von Natur und Landschaft zu schützen, dem Aussterben einzelner Tier- und Pflanzenarten ist wirksam zu begegnen. Dieses Naturschutzziel geht ebenfalls aus § 30 und 30a NatSchGBln hervor.

Des weiteren sollen entsprechend § 1 NatSchGBln Landschaftsteile, die sich durch ihre Eigenart, Schönheit und Seltenheit auszeichnen, von der Bebauung freigehalten werden. Der Zugang zu Landschaftsteilen, die sich nach ihrer Lage und Art für die Erholung der Bevölkerung besonders eignen, ist zu gewährleisten und, soweit er nicht besteht, zu öffnen.

Durch § 1 Abs. 2 NatSchG Bln wird die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes XV-14 begründet.

Der sogenannte Doktorpark wird bereits seit Jahrzehnten von direkten Anwohnern zum Spaziergehen, Ausruhen und Spielen im Rahmen einer Kurzzeit- und Feierabendberholung genutzt.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-14 befinden sich zum größten Teil im privaten Eigentum. Um die Zugängigkeit entsprechend § 1 Abs. 2 NatSchGBln zu der im Laufe der Jahre entstandenen Waldparkanlage für die Öffentlichkeit weiterhin zu sichern, mußte ein planungsrechtliches Instrument zur Sicherung der vorhandenen Grünfläche gefunden werden. Zur bodenrechtlichen Flächensicherung ist der Bebauungsplan das geeignete Instrumentarium.

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes begründet sich demzufolge nicht aus der Neuschaffung einer Parkanlage sondern aus dem Erhalt einer gewachsenen Anlage.

Der Bedarf dieser Parkanlage ergibt sich zum einen aus der realen Situation vor Ort, da neben vielen Erwachsenen auch zahlreiche Kinder den sogenannten Doktorpark zum Spaziergehen, Spielen und Rodeln aufsuchen, wie zum anderen aus den Richtwerten für die Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen.

Im Ortsteil Altglienicke stellt sich dabei folgende Situation: Obwohl sich der Ortsteil Altglienicke durch eine relativ lockere Bebauung auszeichnet, weist die Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Freiflächen ein starkes Defizit auf.

Entsprechend des Leitplanes Altglienicke (Leitplanung Altglienicke, Bezirk Treptow, Fortschreibung Wohnungs- und Bevölkerungsentwicklung, Standortplanung soziale und grüne Infrastruktur; Gruppe Planwerk, Becker, Giseke, Mohren, Richard, Dezember 1995) weist der Ortsteil Altglienicke im Jahr 1995 eine Einwohnerzahl von 18.510 auf. Bei einem Richtwert von 6 m²/E besteht ein Bedarf von 111.000 m² an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen. Demgegenüber steht ein Bestand von 56.400 m² Grünfläche, d.h. es wird ein Versorgungsgrad von ca. 50% durch die bestehenden Grünanlagen gesichert. (Anlage 1). Eine im Rahmen der o.g. Leitplanung Altglienicke erstellte Bilanz verdeutlicht im Bereich der wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen folgende Versorgungssituation:

Als wohnungsnaher Parkanlagen, die eine Mindestgröße von 0,5 ha ausweisen, kommen derzeit 5 Grünflächen im Ortsteil Altglienicke in Frage - der sogenannte Doktorpark am Bohnsdorfer Weg (2,1 ha), die Brake am Berliner Außenring (3,8 ha), die Grünanlage am Gerosteig (2,5 ha), das Birkenwäldchen an der Salierstraße (0,7 ha) und die Vegetationsfläche an der B 96a (2,8 ha) (siehe Anlage 2).

Die Brake, das Birkenwäldchen und der sogenannte Doktorpark sind aufgrund der ökologischen Wertigkeit des Vegetationsbestandes und der hohen Empfindlichkeit nur eingeschränkt und extensiv für die Erholung nutzbar. Ein erheblicher Flächenanteil steht aufgrund der naturschutzrechtlichen Anforderungen nicht für die freiraumbezogene Erholung zur Verfügung. Daher werden diese Flächen im Rahmen der Versorgungsanalyse nur zum Teil angerechnet. Auf Grund des vorhandenen, schützenswerten Bestandes im Bereich der Flora und Fauna im sogenannten Doktorpark kann dieser nur zu 1/4 für eine Erholungsnutzung angerechnet werden. Eine Flächenanrechnung des Birkenwäldchens wie der Brake ist ebenfalls auf Grund der ökologischen Bedeutung dieser Fläche nur zur Hälfte möglich.

Die Vegetationsfläche am äußeren S-Bahn-Ring ist unter ökologischen Gesichtspunkten als wertvoll anzusehen. Ein hoher Anteil der Flächen steht bereits nach § 30 NatSchG81n unter Schutz. Die Fläche ist aufgrund der Lärmbelastung als Erholungsraum nicht geeignet und kann nicht in der Bilanz als wohnungsnaher Grünfläche berücksichtigt werden. Zudem wird im nördlichen Bereich ein Retentionsbecken durch die Berliner Wasser Betriebe angelegt. Durch die Baumaßnahme werden erhebliche Eingriffe verursacht, die auf der Fläche durch ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden müssen.

Das Grünauer Kreuz mit einer Gesamtgröße von 15,5 ha dient ausschließlich Belangen des Biotop- und Artenschutzes und übernimmt wichtige Funktionen innerhalb des Biotopverbundes. Erholungsmöglichkeiten bestehen nicht und werden aus naturschutzrechtlichen Gründen wie auch aus Sicherheitsgründen nicht vorgesehen. Daher wird die Fläche in der Bilanz für die Erholungsflächen nicht berücksichtigt, jedoch zur Komplettierung des Grünflächenbestandes mit aufgeführt.

Die Grünanlage am Gerosteig, die bereits realisiert wird, geht mit ihrer Gesamtgröße in die Bilanz ein.

Die Grünanlage am Keltensteig geht noch mit 2.600 m² in die Bestandsflächenbilanz ein, kann aber langfristig nicht berücksichtigt werden, da sie bezirklicherseits nicht weiter erhalten und auf der Grundlage des BA-Beschlusses 226/95 vom 04. Juli 1995 planungsrechtlich im Bebauungsplan XV-25 nicht mehr gesichert wird. Anstelle der ausgewiesenen Grünanlage am Keltensteig ist eine Blockrandbebauung entlang des Keltensteiges und ein öffentlicher Spielplatz aufgrund der städtebaulichen Prägnanz und des vorhandenen Spielplatzbedarfes geplant.

Der "grüne" Stadtplatz an der Rosestraße und der Braunellenplatz haben zwar eine Größe unter 0,5 ha, sind aber als wichtige Bestandteile des Freiraumnetzes in Altglienicke einzustufen.

Bei der Beurteilung des Grünflächenbestandes ist darauf zu verweisen, daß die planungsrechtliche Sicherung einiger Flächen noch nicht abgeschlossen ist. Das Defizit an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen würde sich demzufolge weiter erhöhen, wenn der sogenannte Doktorpark wie auch weitere Grünflächen (Birkenwäldchen) nicht über Bebauungspläne gesichert werden könnten.

Der Bestand an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen ergibt sich aus Flächen, die auf Grund ihrer Qualität für eine Erholungsnutzung geeignet sind. Die in die Gesamtbilanz des Bestandes aufgenommenen Flächen umfassen dabei solche, die sowohl privat wie auch landeseigen sind, da sie entsprechende ökologische und Freiraumqualitäten aufweisen.

Weitere im Ortsteil Altglienicke notwendige, wohnungsnah öffentliche Grünflächen werden im Zusammenhang mit Großbauprojekten in entsprechenden Bebauungsplänen vorgesehen. Es ist dabei davon auszugehen, daß der Bedarf an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen im Jahr 2000 und danach mit 23,2 ha bei einer geschätzten Einwohnerzahl von 38.700 gedeckt sein wird. Voraussetzung dafür ist jedoch die planungsrechtliche Sicherung und der Bau der sich in Planung befindenden Grünflächen.

Im Gegensatz dazu ist festzustellen, daß langfristig die Deckung des Bedarfs an siedlungsnahen öffentlichen Grünflächen unmöglich ist, da der geplante Stadt-Land-Grünzug von der Bundesautobahntrasse tangiert wird. Durch die Bundesautobahnplanung wird sich die Fläche des geplanten Stadt-Land-Grünzuges in Abhängigkeit zur Trassenführung, Tunnellage sowie der verträglichen Einbindung (Zerschneidungs- und Verlängerungszonen) verringern. Ebenfalls die geplanten Nutzungen in Form von Sportflächen führen dazu, daß die für die sonstige Erholungsnutzung vorgesehenen Flächen erheblich reduziert werden und ein Versorgungsdefizit im Bereich der siedlungsnahen öffentlichen Grünflächen zu erwarten ist.

Aus der Betrachtung der Grünflächenversorgung in einem Bereich von ca. 500 m Entfernung um den sogenannten Doktorpark geht folgendes hervor:

Ein Gehbereich von ca. 500 m Entfernung, als ein wichtiges Kriterium für eine wohnungsnah öffentliche Grünfläche, beinhaltet entsprechend Leitplanung Altglienicke die Versorgungsbereiche A4, D1, D2, D3, C4, C6 und C7 (siehe Anlage 3). Diese weisen im Jahr 1993 eine Gesamtbevölkerung von 3.173 EW aus, wobei der Teilbereich C7 den Geltungsbereich von ca. 500 m zum Teil überschreitet. Aus diesem Grund wurde darauf verzichtet, den Versorgungsbereich F6 in die Bilanz aufzunehmen (Leitplanung Altglienicke, Begleitband Wohnungs- und Bevölkerungsentwicklung, Standortplanung soziale und grüne Infrastruktur, Gruppe Planwerk, Becker, Giseke, Mohren, Richard; 1994).

Da in der Fortschreibung der Leitplanung Altglienicke (Stand Dezember 1995) keine Unterteilung der Teilbereiche in Untereinheiten vorgenommen wurde und die Teilbereiche zu große Entfernungen einschließen, muß in diesem Fall auf Bestandszahlen vom Jahr 1993 zurückgegriffen werden.

Weil das Planungsziel des Bebauungsplanes XV-14 in der Sicherung einer Grünfläche für die vorhandene Bevölkerung besteht, kann von diesen Zahlen ausgegangen werden. Beim Ergebnis ist jedoch zu beachten, daß aufgrund erfolgter Grundstücksteilungen und realisierter Neubauvorhaben, vorrangig in Form von Einfamilienhäusern, eine Gebietsverdichtung erfolgte, die mit einem gewissen Bevölkerungszuwachs verbunden war.

Demzufolge ergibt sich ausgehend von einer Einwohnerzahl von 3.173 ein Bedarf an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen von 19.038 m². Demgegenüber steht ein Bestand von 8.830 m², da aufgrund der o.g. Begründung der sogenannte Doktorpark mit einer Teilfläche von 5.230 m² und das sich im Untersuchungsbereich befindliche Birkenwäldchen mit 3.600 m² anrechenbar sind.

Selbst ohne Berücksichtigung des Bevölkerungszuwachses innerhalb der Jahre 1993 bis 1996 kann der Bedarf an wohnungsnahen, öffentlichen Grünflächen im Jahre 1993 mit den vorhandenen Grünflächen nicht annähernd zur Hälfte gedeckt werden.

Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, den sogenannten Doktorpark als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich zu sichern.

Zur Grundstückssituation insgesamt im Ortsteil Altglienicke ergibt sich folgende Situation. Zu sichernde bzw. neu zu planende öffentliche Grünflächen sind Bestandteil von Bebauungsplänen bzw. des Landschaftsplanes Rudow-Altglienicke. Weitere landeseigene Grundstücke in der Untersuchungsumgebung, die aufgrund ihrer Nutzungsart und Lage für eine öffentliche Grünfläche geeignet wären, stehen nicht zur Verfügung. Weitere private Grundstücke außerhalb von Bebauungsplänen, die den gleichen Anforderungen genügen und den gleichen Maßstäben unterworfen sind, können nicht in Betracht bzw. herangezogen werden. Es gibt keine weiteren privaten Grundstücke in der sogenannten Untersuchungsumgebung, die als Ersatz für den sogenannten Doktorpark in Frage kommen.

Um die nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB beabsichtigte geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung als Grundlage zur Schaffung einer menschenwürdigen Umwelt zu sichern, wird mit dem Bebauungsplan XV-14 die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Grünfläche bezweckt.

2. Plangebiet

2.1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan XV-14 umfaßt das Gelände zwischen Bohnsdorfer Weg, Salierstraße, den nordöstlichen Grenzen der Grundstücke Salierstraße 43, Widosteig 15 und 16 und des Flurstückes 3647/199 Gem. 504 Flur 2, den südöstlichen Grenzen der Grundstücke Straße 124 Nr. 5/11 und 17, nordöstlicher Grenze des Grundstückes Straße 124 Nr. 5 und der südöstlichen Grenze des Grundstückes Bohnsdorfer Weg 30 B im Bezirk Treptow, Ortsteil Altglienicke. Der sogenannte Doktorpark weist eine Flächengröße von 2,1 ha auf.

2.2. Historische Gebietsentwicklung

Das Gelände zwischen Bohnsdorfer Weg, Baltenstraße, Wegedornstraße, Ortolfstraße war vor dem Krieg Eigentum der Bodengesellschaft Adlershof-Altglienicke mbH. In ihrem Auftrag wurde 1943 ein Massenaufbauplan (1. Nov. 1943) erarbeitet, in dem die Grundstücke in etwa der heutigen Parzellierung entsprachen. Eine Bebauung der Grundstücke wie auch ihre Erschließung war beabsichtigt. Eine Bebauung ist dann in den Kriegsjahren und danach nicht mehr realisiert worden. Ebenso erfolgte kein Ausbau des Widosteiges als Straßenverkehrsfläche. Stattdessen entwickelte sich auf der Fläche ein 25 bis 50-jähriger Baumbestand.

Die Pappeln sprossen aus den Wurzeln der 1946 gefällten, zu Holzschuhen verarbeiteten, damals 100-jährigen Bäumen. Die Birken wurden unter Mitwirkung von Anwohnern 1968 gepflanzt. Die Fläche wurde jahrelang von Anwohnern entrümpelt und gepflegt.

Der Rodelberg, ein natürliches Gefälle mit einigen Auffüllungen (Aushub von Eigenheimbauten) entstand in den 60er und 70er Jahren. Auf Grund dessen, daß diese Fläche seit den 40er Jahren weitestgehend brach lag, entwickelte sie sich zu einer naturnahen Parkanlage.

2.3. Bestandssituation

Der sogenannte Doktorpark befindet sich im Ortsteil Altglienicke, in einem durch Einfamilienhäuser geprägten, locker bebauten Siedlungsgebiet.

Die sich im Geltungsbereich des sogenannten Doktorparkes befindlichen Grundstücke sind größtenteils nicht erschlossen, da der Widosteig in dem Bereich kein gewidmetes Straßenland ist. Nördlich des Grundstückes Widosteig 16 befindet sich eine unbefestigte Fahrbahn als Verbindung zwischen Widosteig und Straße 124 auf dem Flurstück 192/37 (im Grundbuch eingetragener Rechtsträger: NGA). Die unbefestigte Fahrbahn ist ca. 4,00 m breit. Unmittelbar entlang des Grundstückes Widosteig 16 ist eine Strauch- bzw. Rasenfläche. Die Abgrenzung der unbefestigten Fahrbahn zur eigentlichen Parkanlage erfolgt durch 21 Granitpoller. Eine Beleuchtung der Fläche ist vorhanden. Die Gesamtbreite beträgt ca. 8,00 m.

Entsprechend einer Stellungnahme des Umweltamtes vom 16.08.1996 wird die Fläche des sogenannten Doktorparkes trotz Ablagerungen von Bodenaushub aus Baumaßnahmen für Hauskeller von Einfamilienhäusern zur Auffüllung einer natürlichen Geländeerhebung zu einem kleinen Rodelberg nicht den Altlastenverdachtsflächen zugeordnet.

Der sogenannte Doktorpark stellt sich entsprechend der realen Situation vor Ort als Grünfläche dar. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-14 liegenden Grundstücke werden lt. der Liegenschaftskatastrerauszüge als Landwirtschaftsfläche, z.T. auch als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Die Grundstücke, als Bestandteil der Grün- und Erholungsanlage, konnten bereits seit der Zeit vor dem 29.09.1990 von jedermann bestimmungsgemäß genutzt werden.

Zur Bestandssituation von Flora und Fauna ist folgendes festzustellen. Der sogenannte Doktorpark stellt eine Vegetationsfläche dar, die sich sukzessiv im Laufe der Jahre entwickelt hat. Es ist eine Anlage entstanden, die durch ihre vorhandene Flora und Fauna eine besondere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz aufweist.

Das Vegetationsbild des sogenannten Doktorparkes wird derzeit durch das Vorkommen weniger Baumarten sowie das Vorhandensein einer Wiesenfläche geprägt. Häufig sind im sogenannten Doktorpark Pappeln zu finden, ein Teil der Anlage wird von einem Kiefernwald eingenommen und in einem Teil ist ein kleines Birkenwäldchen zu finden. Oft wächst im Gebiet ein wechselnd hoher Anteil eingestreuter Eichen, die Naturverjüngung der Eichen deutet auf einen Eichenstandort hin. Im Gebiet konnten im Jahr 1993 (Plötner, J.; Uhlig, M.; 1993) 105 Gefäßpflanzarten nachgewiesen werden. Bei dem vorwiegenden Teil handelt es sich um relativ häufig vorkommende Arten. Einen Schwerpunkt bilden die Arten der Ruderalfluren.

Die floristisch wertvollsten Bereiche befinden sich auf dem Trocken- und Halbtrockenrasen im Norden des sogenannten Doktorparkes, die entsprechend des NatSchGBln ein 30 a Biotop darstellen. In nordwestlichen Randbereichen sind kleine, teilweise ruderal beeinflusste Pionierstadien von Sandtrockenrasen zu finden. Die Gemeine Grasnelke und das Ausdauernde Knäuel kommen hier als in Berlin (W) gefährdete Arten (Kategorie 3) vor. Besonders bemerkenswert ist das vereinzelte Auftreten des Sandschwingels, der in Berlin (W) als ausgestorben gilt. Die Halbtrockenrasen im Nordteil des Gebietes weisen zwar keine gefährdeten Arten auf, sind jedoch relativ artenreich und somit bedeutungsvoll. Hier befinden sich verschiedene kaum ruderal beeinflusste Ausbildungstypen typischer Trockenrasengesellschaften. Die Gemeine Grasnelke, die Sand-Strohblume und der Breitblättrige Stendelwurz sind nach der Artenschutzverordnung geschützt. Bemerkenswert ist das Vorkommen des Breitblättrigen Stendelwurzes, welche die einzige heimische Orchideenart in Ausbreitung ist. Der weitaus größte Flächenanteil des Halbtrockenrasens befindet sich im Nordosten des sogenannten Doktorparkes und ist durch einen schwer einzuordnenden Schafschwingelrasen gekennzeichnet. Charakteristisch sind für diese Gesellschaften vor allem verschiedene Schwingelarten und das Rotstraußgras. Außerdem befinden sich in dem artenreichen Trockenrasen zahlreiche attraktive Blütenpflanzen wie z.B. das Sandknöpfchen und die Sandstrohblume. Die kleinen offenen Sandstellen wurden zunächst durch eine Pioniervegetation besiedelt, die vor allem durch das Silbergras beherrscht wird.

Bei einer Bestandsaufnahme der Avifauna wurden während der Brutsaison 1993 15 Vogelarten ermittelt (Tennhardt, T.; Pretzsch, H.; 1993). Zu den vorkommenden Arten zählen u.a. die Amsel, die Nachtigall, die Blaumeise, das Rotkehlchen, der Grünfink, der Buchfink und der Pirol. Das Vorkommen geschützter Arten wurde nicht nachgewiesen.

11 Arten suchten das Gebiet des weiteren zur Nahrungssuche auf. Im Gebiet des sogenannten Doktorparkes konnte eine hohe Mannigfaltigkeit der Besiedelung im Vergleich zu anderen Grünflächen Berlins nachgewiesen werden. Hervorzuheben sind die Vorkommen des Pirols, Trauerschnäppers und Kernbeißers, die den waldartigen Charakter des Gebietes unterstreichen.

Bei ornithologischen Beobachtungen eines Anwohners wurden im Jahr 1995 36 Arten nachgewiesen.

Im Rahmen eines coleopterologisch-faunistischen Gutachtens (Uhlig, M.; Plötner, J.; 1993) wurden im sogenannten Doktorpark 61 Laufkäferarten und 85 Kurzflüglerarten nachgewiesen. Bei den Laufkäferarten ist bzw. sind in Berlin

- 1 Art vom Aussterben bedroht,
- 1 Art stark gefährdet,
- 2 Arten gefährdet.

3 der Kurzflüglerarten sind in Berlin entsprechend der Roten Liste in unterschiedlichem Maße gefährdet, darüber hinaus wurden 6 in Brandenburg gefährdete Kurzflüglerarten nachgewiesen, die laut (West)-Berliner Liste dort nicht gefährdet sind. Eine nachgewiesene Art (*Xantholinus glabratus*) ist in Berlin (West) vom Aussterben bedroht.

Bei den Hautflüglern stellt sich die Situation, daß insgesamt 37 Arten nachgewiesen werden, wobei 4 zu den in Berlin selten vorkommenden Arten zählen. Bemerkenswert ist der Nachweis der Löcherbiene, einer Art, die in Brandenburg vom Aussterben bedroht und für Berlin als Erstnachweis anzusehen ist.

Bei einer Betrachtung der Biotope ergab sich, daß der Sandtrockenrasen bezüglich der Anzahl und Wertigkeit der nachgewiesenen Roten Liste-Arten das wertvollste Biotop darstellt, gefolgt von dem Halbtrockenrasen und dem Kiefernforst. Der Pappelforst und der Birkenwald hatten bezüglich der Roten Liste-Arten keine große Bedeutung, trotzdem werden diese Gebiete von zahlreichen Arten besiedelt. X

Der sogenannte Doktorpark wird aufgrund der nachgewiesenen Flora und Fauna als wertvolles Ökosystem charakterisiert. Das Vorhandensein verschiedener, gefährdeter oder/und geschützter Pflanzen- und Tierarten spricht für die hohe ökologische Bedeutung des Doktorparkes.

Neben der Bedeutung des Doktorparkes für den Biotop- und Artenschutz weist der sogenannte Doktorpark auch ein Potential für Freizeit und Erholung auf.

So wird er von den Anwohnern häufig zum Spaziergehen und Ausspannen, z.T. auch zum Sporttreiben und Hundeführungen genutzt. Im Winter stellen die Freiflächen ein beliebtes Objekt zum Rodeln für die Kinder dar. Der sogenannte Doktorpark wird von allen Altersgruppen für eine aktive und passive Erholung genutzt.

2.4. Derzeitige Nutzung und Eigentumsverhältnisse

Für die Flurstücke 192/45 seit 1986, 192/35 seit 1976 und 192/37 seit 1985 ist das Naturschutz- und Grünflächenamt Treptow als Rechtsträger eingetragen. Die Flurstücke 190/4, 194/6 und 215/6 gehören zum Straßenland und werden vom Tiefbauamt Treptow verwaltet. Die restlichen Grundstücke sind privates Eigentum.

2.5. Planerische Ausgangssituation

Im Flächennutzungsplan Berlin, FNP 94 vom 01. Juli 1994 (Amtsblatt S. 1972), ist die zu beplanende Fläche als Wohnbaufläche W 4 unter Einschluß von örtlichen Infrastruktureinrichtungen und Freiflächen unter 3 ha dargestellt.

Die Flächengröße des sogenannten Doktorparkes liegt mit 2,10 ha unter der Mindestgröße (3,00 ha) für Flächenausweisungen auf der Flächennutzungsplan-Ebene, eine Ausweisung der Flächen als öffentliche Grünfläche ist somit aus dem FNP 94 entwickelbar.

Im Landschaftsprogramm 1994 ist die Fläche des sogenannten Doktorparkes als Grünfläche/Parkanlage ausgewiesen.

Laut Bereichsentwicklungsplan, als informelle Planungsgrundlage, die im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz erstellt wurde, ist der sogenannte Doktorpark als Fläche, die der Waldbenutzung vorbehalten bleibt, ausgewiesen. Ebenfalls in der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung ist der Erhalt des sogenannten Doktorparkes aufgrund seiner Wertigkeit als 30 a Biotop (NatSchGBln) und des Vorkommens geschützter Insektenarten enthalten.

Die zu beplanende Fläche ist Bestandteil des im Rahmen des vom Senat am 14.04.1992 beschlossenen Wohnungsbaumaßnahmeplanes Teil des Untersuchungsbereiches Altglienicke (U6) zur Vorbereitung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen nach § 165 Abs. 4 BauGB.

Teil II Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Anlaß der Aufstellung des Bebauungsplanes XV-14 war eine Bauvoranfrage vom 22. Oktober 1991 mit dem Inhalt, das Grundstück Widosteig 4 mit einem Einfamilienhaus zu bebauen.

Auf Grund der Erforderlichkeit der Sicherung der bestehenden Grünanlage (Waldpark) kann durch das planungsrechtliche Instrument Bebauungsplan diese Flächen festgesetzt werden.

Um die vom Bebauungsplan XV-14 angestrebten Ziele zu erreichen, wurde für das Grundstück Widosteig 4 sowie für weitere sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindende Privatgrundstücke eine Veränderungssperre bei der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen beantragt und mit Wirkung vom 26. Februar 1993 erlassen.

2. Intention des Planes

Der Bebauungsplan XV-14 hat das Planungsziel, eine derzeitig bestehende Grünanlage als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage zu sichern und naturnah zu gestalten.

Auf der Fläche A wird ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger und von Versorgungsfahrzeugen des Widosteiges und einem Abschnitt der Straße 124 festgesetzt.

3. Wesentlicher Planinhalt

Der sogenannte Doktorpark ist als naturnahe Parkanlage zu erhalten und langfristig vorrangig als extensiv gepflegte Parkanlage weiter zu entwickeln. Zur langfristigen Sicherung des Lebensraumes für Flora und Fauna sind vorrangig extensive Pflegemaßnahmen mit folgenden Entwicklungszielen umzusetzen:

- Erhaltung der Trocken- und Halbtrockenrasen sowie Schaffung von reinen Sandflächen mit niedrigen Vegetationsbeständen zur Förderung der Hautflügler
- allmähliche Umgestaltung der Baum- und Gehölzbestände durch Zurückdrängung des Pappelbestandes verbunden mit einer schrittweisen Überführung der Flächen in einen Eichenwald sowie Kiefern-Eichen-Mischwald
- Entwicklung einer entsprechenden Kraut- und Strauchschicht, die durch die Verwendung heimischer Arten (Wildsträucher) als Nahrungspflanzen und Nistmöglichkeit eine besondere Bedeutung für Vögel darstellen.

Die langfristige Erhaltung und Sicherung der Lebensbedingungen der mannigfaltig vorkommenden gefährdeten oder/und geschützten Pflanzen- und Tierarten stellt die Hauptaufgabe des Biotop- und Artenschutzes dar. In diesem Sinne ist auch eine Abgrenzung ökologisch wertvoller Biotope von den für die Erholung zugänglichen Bereichen in der Art geplant, daß eine Beeinträchtigung verhindert, jedoch der Gesamteindruck einer naturnahen Parkanlage nicht gestört wird. Für die Erholungsnutzung notwendige Wege für Fußgänger sind sinnvoll in das sensible Gesamtkonzept des sogenannten Doktorparkes zu integrieren. Ebenso ist im Rahmen des Gesamtkonzeptes die Schaffung von Ruhebereichen geplant, die Ruhenutzung störende Aktivitäten wie Sport u.ä. sollen jedoch bewußt von den sensiblen Bereichen ferngehalten werden.

3.1. Abwägung

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen zum Planinhalt des Bebauungsplanes XV-14 wurden im Abwägungsprozeß eingehend geprüft und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einbezogen. Die Abwägung erfolgte unter Berücksichtigung des § 1 Baugesetzbuch. Folgende Ergebnisse wurden erzielt:

3.1.1. Beteiligung der Bürger

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 02. November bis 02. Dezember 1992 im Altglienicker Bürgerzentrum, Anne-Frank-Straße/Ecke Ortolofstraße, durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung fand neben der öffentlichen Eröffnungsveranstaltung der Ausstellung eine Erörterungsveranstaltung in der 11. Grundschule Köpenicker Straße 31, am 12. November 1992 statt; die Bürger wurden hier öffentlich über Ziel und Zweck der Planung unterrichtet und hatten Gelegenheit zur Äußerung und Stellungnahme.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung haben sich 3 Bürger in schriftlichen Stellungnahmen zu dem Bebauungsplan XV-14 geäußert. Davon erhob ein Bürger Einspruch gegen die inhaltliche Bestimmung des Bebauungsplanvorentwurfes mit der Vorstellung, das ihm gehörige Flurstück 192/32 -am Widosteig 4- als Bauland zu verwerten. Die zwei weiteren Stellungnahmen sprachen sich für den Erhalt des sogenannten Doktorparkes mit seiner Nutzung als Erholungsstandort sowie zum Rodeln aus.

Die zwei mündlichen Stellungnahmen in der Erörterungsveranstaltung am 12.11.1992 beinhalten den später schriftlich formulierten o.g. Einspruch und ein Interesse am Erhalt des Doktorparkes mit dem Rodelberg.

Im Rahmen der Abwägung konnte dem Einspruch eines Grundstückseigentümers, der auf einem Teilgrundstück bauen will, nicht stattgegeben werden, da mit der Bebauung eines mitten in der Anlage befindlichen Grundstückes der gesamte Park in Frage gestellt wäre. Das Anliegen des Grundstückseigentümers widerspricht dem Planinhalt des Bebauungsplanes. Eine Abwägung privater und öffentlicher Interessen gegeneinander und untereinander konnte nicht zugunsten der Interessen eines Einzelnen erfolgen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde mit dem Ergebnis abgeschlossen, daß die Intention des Bebauungsplanes weiter verfolgt wird. Ein entsprechender Bezirksamtsbeschluß wurde durch das Bezirksamt Treptow in der Sitzung am 4. Januar 1994 (BA-Vorlage 2/94) gefaßt.

Folgender Schriftverkehr betroffener Grundstückseigentümer gingen nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Bezirksamt ein. Ein Rechtsanwalt aus Hamburg als Vertreter der Eigentümer der Grundstücke Salierstr. 39 und 41 erkundigte sich in einem Schreiben vom 09.12.1993 über den Stand des Bebauungsplanverfahrens, die Geltungsreichserweiterung, wie auch über die Veränderungssperre. Die weiteren Schreiben vom 14.03.1994, 06.07.1994, 03.08.1994, 24.08.1994 und 02.09.1994 des Rechtsanwaltes aus Hamburg bezüglich der Grundstücke Salierstraße 39 und 41 hatten zusammengefaßt folgenden Inhalt:

Es wurde um eine Kopie "neu vermessener Lagepläne" und um Mitteilung, auf welcher Grundlage die Aussage eine "bestehende genutzte Grünanlage" beruht, gebeten.

Es wird verwiesen, daß es sich um ein begrüntes Baugebiet handelt, eine Grünflächenausweisung bedeute eine Herabzonierung. Auf eine zu leistende Entschädigung wäre noch nicht eingegangen worden.

Die Grundstückseigentümer führten am 30.08.1994 ein Gespräch im Stadtplanungsamt über das Bebauungsplanverfahren und die Nutzungsmöglichkeiten für das Grundstück durch.

Weiterer Schriftverkehr (Schreiben vom 07.10.1994, 28.10.1994, 30.01.1995) des Rechtsanwaltes aus Hamburg ging dem Stadtplanungsamt mit folgendem Inhalt ein.

Die Flächen würden als Ausgleichsgrünfläche für ein Gründefizit bereits bebauter Grundstücke benötigt werden. Im FNP 94 wäre die Fläche als Bauland und im Landschaftsprogramm wäre eine Durchgrünung nicht nur bei öffentlichen Grünflächen, sondern auch bei in Baugrundstücken integriertem Grün ausgewiesen. Die ökologischen Gutachten werden angefordert.

Die eingegangenen Schreiben des Rechtsanwaltes als Vertreter der Eigentümer der Grundstücke Salierstraße 39 und 41 wurden durch entsprechende Schreiben des Stadtplanungsamtes vom 21.02.1994, 29.07.1994, 20.09.1994, 15.11.1994 und 01.02.1995 beantwortet, eine Abwägung der hervorgebrachten Bedenken erfolgte zugunsten der öffentlichen Interessen.

Der Eigentümer der Grundstücke 192/40, 192/56, 192/46, 192/47 und 192/48 äußerte sich in Schreiben vom 22.09.1994, 20.12.1994 und 28.09.1993 und brachte folgende Anregungen und Bedenken hervor. Er stimme dem Bebauungsplan zu und bot die sich im Privateigentum befindenden Grundstücke dem Land Berlin zum Kauf an. Außerdem wurde Einspruch gegen die Veränderungssperre eingelegt. Mit den Schreiben vom 02.01.1995 und 09.12.1993 erfolgte eine Stellungnahme zu den Bedenken durch das Stadtplanungsamt. Weitere Informationen, das Bebauungsplanverfahren allgemein sowie die Veränderungssperre betreffend, erfolgten in einem Schreiben vom 06.01.1994 durch die Senatsverwaltung für Bau-, Wohnungswesen und Verkehr. Durch ein Schreiben vom 29.07.1994 wurde den Grundstückseigentümern die Gelegenheit gegeben, sich zu den Planinhalten zu äußern.

Eine andere Erbgemeinschaft, vertreten durch einen Rechtsanwalt aus Nordhorn/Osnabrück, stellte ebenfalls in den Schreiben vom 06.05.1993, 21.06.1993, 20.08.1993 und 29.08.1994 die Frage nach der Bebaubarkeit des Grundstückes am Widosteig -Flurstück 192/43 und machte einen Anspruch auf Entschädigung deutlich.

In einem Schreiben vom 02.12.1993 wird bei dem Grundstück von Baulandqualität ausgegangen, für dessen Wert eine Entschädigung gefordert wurde. Es wird behauptet, daß der sogenannte Doktorpark zu klein sei und daß sich in der Umgebung genügend Erholungsflächen befänden. Um eine Information über den aktuellen Planungsstand wurde auch mit den Schreiben vom 07.03.1994 und 29.08.1994 gebeten. Ein weiteres Schreiben vom 22.12.1994 nimmt auf das Schreiben vom 29.08.1994 bezug.

Zu den eingegangenen Bedenken wurde in den Schreiben vom 27.05.1993, 02.09.1993, 07.02.1994, 17.01.1995 Stellung genommen. In o.g. Schreiben wurden den Betroffenen Grundstückseigentümern Informationen über die Intention des Bebauungsplanes XV-14 sowie über deren Erforderlichkeit gegeben. Auf den hohen Stellenwert der vorhandenen öffentlichen Interessen wurde verwiesen. Im Ergebnis des Abwägungsprozesses wurde die Intention des Bebauungsplanes beibehalten und das Bebauungsplanverfahren weiter verfolgt. Eine Information, die Veränderungssperre betreffend, erhielt der Rechtsanwalt des Eigentümers des Grundstückes 192/43 von der Senatsverwaltung für Bau-, Wohnungswesen und Verkehr mit Schreiben vom 02.02.1995.

Aus Großbritannien bekundete eine Vertreterin der Erbgemeinschaft des Grundstückes Bohnsdorfer Weg 36 in ihrem Schreiben vom 25.02.1994 den Wunsch, das aufgeführte Grundstück zu verkaufen und bat um Auskunft, für welche Art von Wohnungsbau eine Baugenehmigung erteilt werden kann.

Weitere Schreiben vom 20.04.1994, 06.05.1994, 13.06.1994, 03.08.1994, 30.09.1994, 21.03.1995 und 09.04.1996 gingen dem Stadtplanungsamt mit folgendem Hauptinhalt ein.

Es wurde Einspruch eingelegt gegen eine Veränderungssperre bzw. gegen die Verlängerung. Es wurde auf einen geltenden Bodenrichtwert von 330,00 DM/m² hingewiesen. Nach Ablauf der Veränderungssperre soll das Grundstück zur Bebauung freigegeben werden. Entschädigungsansprüche wurden geltend gemacht.

Die aufgeführten Bedenken wurden durch Schreiben des Stadtplanungsamtes vom 26.04.1994, 17.01.1995 beantwortet bzw. sind Bestandteil der Abwägung der Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung.

Ein Bürger aus München stellte einen Vorbescheidsantrag zur Bebauung des Grundstückes am Widosteig, Flurstück 192/36, mit einem Vierfamilienhaus.

Die Bauvoranfrage wurde mit dem Vorbescheid vom 01.03.1994 Nr. 132997 abgelehnt.

Ein weiteres Schreiben des Eigentümers des Grundstückes am Widosteig, Flurstück 192/36 vom 29.06.1996 bezog sich auf den Inhalt des Begründungstextes, welches mit Schreiben vom 24.06.1996 beantwortet wurde, eine Abwägung des Schreibens erfolgte zugunsten der öffentlichen Interessen.

Der Eigentümer der Grundstücke Bohnsdorfer Weg 32 und 34 legte mit seinem Schreiben vom 15.11.1994 Widerspruch gegen den Planinhalt des Bebauungsplanes XV-14 ein, da er diese Grundstücke baulich verwerten wollte. Eine Beantwortung erfolgte mit Schreiben vom 17.01.1994 zugunsten der Beibehaltung der Planungsziele.

Die Bauvoranfrage des Eigentümers des Grundstückes Widosteig 4 vom 21.10.1991 war Anlaß der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens XV-14. Mit dem Vorbescheid Nr. 1491/92 vom 09.10.1992 wurde die Bauvoranfrage abgelehnt.

Der Eigentümer des Grundstückes Widosteig 4 äußerte sich mit den Schreiben vom 04.11.1992, 24.11.1992, 30.06.1993 und 01.10.1994 zu folgenden Schwerpunkten.

Es wurde Widerspruch gegen den Bebauungsplaninhalt eingelegt. Durch den Bebauungsplan XV-14 wurde eine Enteignung eingeleitet. Es wurde ein Ersatzgrundstück oder eine Entschädigung gefordert. Der Abschluß eines Nutzungsvertrages wurde dem Naturschutz- und Grünflächenamt mit Schreiben vom 01.10.1994 vorgeschlagen.

Durch Schreiben vom 15.03.1993 und 30.08.1993 wurde dem Betroffenen die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes näher begründet, die Suche nach einem Tauschgrundstück über die Planungs- und Entwicklungsgesellschaft Altglienicke (PEGA) wurde eingeleitet. Eine Nutzungsvereinbarung wurde am 01.11.1994 zwischen dem Eigentümer des Grundstückes Widosteig 4 und dem Naturschutz- und Grünflächenamt abgeschlossen.

Die mögliche Bereitstellung eines Ersatzgrundstückes wurde seitens des Bezirksamtes Treptow mit entsprechenden Schreiben geprüft. Die geäußerten Bedenken des Grundstückseigentümers waren nicht geeignet, das Bebauungsplanverfahren einzustellen.

Zusammenfassend wird festgestellt:

Insgesamt dominieren die Einwendungen der betroffenen Eigentümer gegen den Bebauungsplaninhalt. Zum einen wird ein Interesse zur privaten Grundstücksverwertung der Grundstücke für bauliche Maßnahmen geäußert, zum anderen werden Entschädigungsansprüche vorgebracht. Die eingegangenen Widersprüche richten sich ebenfalls gegen die Veränderungssperre bzw. deren Verlängerung.

Mit den einzelnen hervorgebrachten Argumenten hat sich das Bezirksamtes Treptow in entsprechenden Antwortschreiben auseinandergesetzt. Die hervorgebrachten Bedenken waren jedoch nicht geeignet, eine Abwägung zugunsten der privaten Interessen vorzunehmen.

Als Resümé wird festgestellt, daß trotz der durchzusetzenden Priorität von Wohnungsbauvorhaben der Nutzung dieser Grundstücke als Bauland nicht zugestimmt werden kann. Die Grundstücke sind Bestandteil des sogenannten Doktorparkes, der als gesamte gewachsene Anlage erhalten werden soll. Die Heraustrennung einzelner Teilgrundstücke würde dem eigentlichen Nutzungsziel, der Anlage einer Waldparkanlage, entgegenstehen.

Des weiteren befindet sich der sogenannte Doktorpark in einem durch Einfamilienhäuser geprägten Siedlungsgebiet. Die Entwicklung dieses angrenzenden Gebietes ist dadurch gekennzeichnet, daß eine weitere bauliche Verdichtung -verbunden mit Grundstücksteilungen -zu erwarten ist, um den dringenden Wohnungsbedarf zu decken. Auf die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes XV-14 ist in diesem Zusammenhang zu verweisen.

Mit den Planzielen des Bebauungsplanes XV-14 folgt das Bezirksamt insbesondere den Leitsätzen der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 BauGB zur "Sicherung einer menschenwürdigeren Umwelt" sowie zum "Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlage". Im konkreten Fall überwiegen die öffentlichen Interessen gegenüber den Interessen einer privaten Grundstücksverwertung.

Nach gründlicher Auswertung der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen wird an dem vorrangigen Planungsziel, den sogenannten Doktorpark mit seiner Funktion als naturnahe Waldparkanlage zu erhalten und weiterzuentwickeln, festgehalten.

Es erfolgt eine Abwägung zugunsten der öffentlichen Interessen, dem Anliegen der Grundstückseigentümer kann somit nicht entsprochen werden.

3.1.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches mit Schreiben vom 21. Dezember 1994 um schriftliche Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf XV-14 bis zum 09.02.1995 gebeten.

Insgesamt gingen von 13 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, schriftliche Stellungnahmen ein.

Von einer Behörde (Der Polizeipräsident von Berlin, Dezernat Straßenverkehr) wurden folgende Bedenken geäußert:

1. Nach dem Entwurf werden die Straße 124 und der Widosteig zu Sackgassen, so daß hier ausreichende Flächen für Wendekehren vorgesehen werden müßten. Da jedoch die Fläche A mit einem Fahrrecht belegt werden soll, wäre es sinnvoller, über diese Fläche die Straße 124 und den Widosteig mit einer Straßenverkehrsfläche zu verbinden. Der Flächenbedarf für die Wendekehren entfielen dann und die Erschließung wäre ohne Grunddienstbarkeit gewährleistet.
2. Die Breite der Fläche A ist weder der Begründung noch dem Plan zu entnehmen.
3. Wir plädieren für eine Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 9-10m. Da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche allgemein nicht Gegenstand der Festsetzung ist, könnte bei der Gestaltung Rücksicht auf die Parkanlage genommen werden.

Mit den hervorgebrachten Bedenken wurde sich im Rahmen des Abwägungsprozesses wie folgt auseinandergesetzt:

- zu 1) Der Ausbau des Widosteiges und der Straße 124 durch Anlage einer Wendemöglichkeit war nicht Bestandteil des Bebauungsplanes XV-14. Um für Anwohner des Grundstückes Widosteig 16 (hinteres Teilstück) eine Zufahrt zum Grundstück zu ermöglichen bzw. um für Versorgungsfahrzeuge eine Durchfahrt zu sichern, wurde die Teilfläche A mit einem Fahrrecht belegt. Eine Erweiterung der Teilfläche A mit entsprechender Nutzungsmöglichkeit für Versorungsverkehr war von vornherein nicht angedacht, denn das Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung einer für die Allgemeinheit öffentlich zugänglichen Grünfläche, Parkanlage.

- zu 2) Die Maßangabe von 3 m wird in den Plan eingetragen.
- zu 3) Eine Breite von 3 m wird als ausreichend eingeschätzt, da die Fläche nur zur einseitigen Befahrung durch die direkten Anwohner genutzt werden soll.

5 Behörden, die Träger öffentlicher Belange sind, gaben Anregungen oder Hinweise zum Bebauungsplanentwurf ab. Die Stellungnahmen dieser Behörden beinhalteten hauptsächlich Hinweise zu ihren Sachgebieten (z.B. vorhandene Versorgungsleitungen), die keine Auswirkungen auf die Planungsziele ausübten und innerhalb des Planverfahrens zur Kenntnis genommen wurden.

Die Anregung der Industrie- und Handelskammer, am Rand des Plangebietes am Bohnsdorfer Weg Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Kindertagesstätten) unterzubringen, widerspricht der Intention des Bebauungsplanes und wurde deshalb nicht weiter verfolgt.

Das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde vom Bezirksamt Treptow in seiner Sitzung am 25.07.1995 unter der Bezirksamtsvorlage-Nr. 244/95 beschlossen.
Das Bebauungsplanverfahren XV-14 wird in seiner Konzeption weiter verfolgt.

3.1.3. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 AGBauGB für den Bebauungsplanentwurf XV-14 im Ortsteil Altglienicke fand vom 12.02.-11.03.1996 im Bezirksamt Treptow von Berlin, Abt. Bau-, Wohnungswesen und Umwelt statt.
Während der Auslegungsfrist hatten die Bürger und die Stellen, die Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind die Möglichkeit, Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift vorzubringen. Diese sind in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 6 BauGB eingegangen.

Der Bebauungsplanentwurf XV-14 einschließlich dessen Begründung wurde während der öffentlichen Auslegungsfrist von 31 Bürgern und 2 Trägern öffentlicher Belange eingesehen.

Während der Auslegungsfrist haben sich 5 Stellen und Behörden, die Träger öffentlicher Belange sind, schriftlich zum Bebauungsplan geäußert. Bei allen 5 Stellen und Behörden, die Träger öffentlicher Belange sind, bestehen keine Bedenken gegen den Planinhalt des Bebauungsplanentwurfes XV-14.

Neben den schriftlichen Äußerungen der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, gingen 55 Stellungnahmen von Bürgern und dem Naturschutzverband Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e. V. (BLN) (anerkannter Verband nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz) ein. Die BLN gab im konkreten Fall für sich und die folgend aufgeführten nach § 29 anerkannten Mitgliedsverbände eine Stellungnahme ab: Baumschutzgemeinschaft Berlin; Bund für Umwelt und Naturschutz, LV Berlin; Naturschutzbund Deutschland, LV Berlin; Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, LV Berlin; Volksbund Naturschutz; Naturschutzzentrum Ökowerk Berlin; Grüne Liga, Berlin.

Desweiteren äußerten sich die Eigentümer von 14 Grundstücken und 1 Bürger, der einen Restitutionsanspruch bekundet, ablehnend über die Intention des Bebauungsplanentwurfes.

Aus 55 Stellungnahmen, die insgesamt von 88 Bürgern und dem Naturschutzverband (BLN) unterschrieben wurden, ging ein zustimmender Tenor zur Realisierung des Bebauungsplanentwurfes hervor.

Es ist zu bemerken, daß von den 54 zustimmenden Bürgerstimmungen 25 Stellungnahmen von 39 Anwohnern, die in unmittelbarer Nähe des Plangebietes wohnen, eingereicht wurden. Insgesamt gingen 39 Stellungnahmen von 57 Bürgern aus dem Ortsteil Altglienicke ein. Zustimmungen sowie Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplanentwurf werden in den einzelnen Stellungnahmen aufgeführt, die folgend näher erläutert werden.

I. Dem Planinhalt zustimmende Stellungnahmen

Auf Grund der vielfältig aufgeführten, gleichartigen Argumente zum Erhalt des sogenannten Doktorparkes wird davon abgesehen, jede einzelne Stellungnahme separat aufzuführen und abzuwägen.

Die eingegangenen 55 Stellungnahmen zum Erhalt des sogenannten Doktorparkes wurden thematisch zusammengefaßt, die dem Planinhalt widersprechenden Äußerungen werden jedoch separat einzeln behandelt.

Die dem Bebauungsplanentwurf XV-14 zustimmenden Stellungnahmen hatten zusammengefaßt folgenden Inhalt:

In 38 Stellungnahmen äußerten sich Bürger zustimmend zum Erhalt des sogenannten Doktorparkes als naturnahe Waldparkanlage.

Eine langfristige Erhaltung und Sicherung der Lebensbedingungen der mannigfaltig vorkommenden gefährdeten oder/und geschützten Pflanzen- und Tierarten wurde in diesen Stellungnahmen gefordert.

Aus einzelnen Stellungnahmen geht hervor, daß die Besucher der Parkanlage regen Anteil an der vorhandenen Flora und Fauna im Gebiet nehmen.

In 6 Stellungnahmen wird der sogenannte Doktorpark als grüne Oase bezeichnet.

Das Vorkommen zahlreicher Vogelarten sowie einer artenreichen gefährdeten Insektenfauna wurde in

Stellungnahmen der Anwohner bestätigt. 1 Anwohner berichtete von seinen ornitologischen Beobachtungen und erbrachte einen Nachweis über das Vorkommen von 36 Vogelarten wie u.a. der Nachtigall, des Spechtes, Pirols, Rotkehlchens, Kernbeißers, Finkes, Gimpels und Kuckucks. Ebenfalls wurde in 3 Stellungnahmen die klimatische Bedeutung des vorhandenen Altbaumbestandes zur Verbesserung der Luftqualität infolge der Sauerstoffproduktion dargestellt.

Außerdem bietet der Park durch seine abendliche Frische eine Alternative zum Verkehrslärm.

In 9 Stellungnahmen wurde deutlich, daß ein Erhalt des sogenannten Doktorparks unbedingt zum Ausgleich des vorhandenen Defizites an öffentlichen Grünflächen im Raum Altglienicke notwendig ist. Auf Grund der zukünftig geplanten Wohnungsbauvorhaben, die mit einem enormen Bevölkerungszuwachs im Ortsteil Altglienicke verbunden sind, wird ein Erhalt der gewachsenen Waldparkanlage umso dringender. In 17 Stellungnahmen wurde dieser Aspekt hervorgehoben.

Besonders deutlich wurde von den Bürgern die Nutzung der Anlage für die Erholung dargestellt. So geht aus 27 Stellungnahmen hervor, daß die Parkanlage von vielen Erholungssuchenden, Erwachsenen wie auch Kindern, angenommen und intensiv genutzt wird. Besonders positiv wird in 32 Stellungnahmen der Rodelberg, der im letzten Winter vielen Kindern glückliche Schlittenfahrten ermöglichte, erwähnt.

Ebenfalls verweisen Bürger in 39 Stellungnahmen auf die vorhandenen vielseitigen Spiel- und Freizeitmöglichkeiten im sogenannten Doktorpark. Die Kinder können somit, verbunden mit der Natur, ihren spielerischen Aktivitäten nachgehen. Ebenso finden die Kinder in der Parkanlage Ruhebereiche, in denen sie ungestört, aber auch gefahrlos spielen können. Dieser Vorteil, daß Kinder ohne störenden und gefährlichen Autoverkehr spielen können, wurde in 10 Stellungnahmen aufgeführt. Aus den Stellungnahmen ging ebenfalls hervor, daß neben einzelnen Kindern auch Kindergartengruppen die gewachsene Waldparkanlage zum Spielen, wie auch Spaziergehen nutzen. Die Nutzung des sogenannten Doktorparks zu anderweitigen sportlichen Aktivitäten wie z.B. Fußball und Reiten, aber auch als Möglichkeit zum Ausführen des Hundes wurde von 8 Bürgern bestätigt.

Neben der direkten Möglichkeit zur Nutzung der Parkanlage gehen von ihr auch weitere positive Effekte wie eine Verbesserung des Wohnumfeldes oder die Erhöhung der Lebensqualität aus. In 7 Stellungnahmen sprachen sich Bürger dafür aus.

Ebenfalls wird von 3 Bürgern aufgezeigt, welche Konsequenzen aus einer Bebauung des sogenannten Doktorparks resultieren würden. Eine Zerstörung des Landschaftsbildes würde dabei mit einer Zerstörung wertvoller Strukturen der Flora und Fauna einhergehen.

Außerdem wird in insgesamt 15 Stellungnahmen eingeschätzt, daß eine Bebauung an dieser Stelle unakzeptabel ist, da bereits an anderer Stelle im Ortsteil Altglienicke auf Grund der realisierten und geplanten Grundstücksverdichtung wie auch dem Geschosßwohnungsbau in ausreichendem Umfang gebaut wird.

Neben zahlreichen, thematisch vielfältigen Argumenten, die einen Erhalt des sogenannten Doktorparkes bekräftigen und fordern, wurden auch von Bürgern Aussagen über die historische Entstehung der Anlage in den Planungsprozeß eingebracht. So geht aus 16 Stellungnahmen hervor, daß sich die sogenannte Waldparkanlage unter Mitwirkung der Anwohner herausgebildet hat.

Aus 1 Stellungnahme wird deutlich, daß der ca. 50jährige Pappelbestand aus Wurzeln der 1946 gefälltten und zu Holzschuhen verarbeiteten, damals über 100jährigen Bäume sprossen. Durch 4 Anwohner wurde hingewiesen, daß die Birken im Jahr 1968 gepflanzt wurden. 2 weitere Anwohner stellten fest, daß die Grünanlage bzw. die Freiflächen als Ausgleich für Umweltbeeinträchtigungen, die vom Flughafen Schönefeld, dem Außenring der ehemaligen Deutschen Reichsbahn, dem Autobahnzubringer und der Chemischen Fabrik "Berlin Chemie" ausgingen, in den 70er Jahren geschaffen wurde.

Desweiteren wird vielfältig bekundet, daß die Flächen jahrelang von Anwohnern entrümpelt, Bäume und Hecken ausgeschnitten sowie Bäume nachgepflanzt wurden. Der Rodelberg, ein natürliches Gefälle mit einigen Auffüllungen aus Eigenheimbauten, entstand in den 60er und 70er Jahren.

Auf Grund dieser durch Anwohner durchgeführten Maßnahmen konnte sich, bedingt durch eine mögliche, ungestörte Entwicklung, eine gewachsene Waldparkanlage entwickeln, die neben dem Vorhandensein von vielfältigen z.T. geschützten Pflanzenarten auch zahlreichen gefährdeten oder/und geschützten Insekten- und Vogelarten optimalen Lebensraum bietet. Die gewachsene Waldparkanlage mit ihrer besonderen ökologischen Bedeutung konnte sich entwickeln, da sie jahrzehntelang nicht durch bauliche Anlagen verändert und somit nicht zerstört wurde.

Die Initiative, insbesondere der direkten Anwohner, wird auch damit untersetzt, daß in 21 Stellungnahmen vielfältige Möglichkeiten zur weiteren Gestaltung der Anlage aufgezeigt wurden. So sprechen sich Anwohner für den Erhalt der Anlage als naturnahe Waldparkanlage mit abgegrenzten Biotopen aus, aber auch eine parkartige Gestaltung der derzeit ökologisch wertvollen, jedoch "verwahrlosten" Anlage wird vorgeschlagen. Die künftig durchzuführende Gestaltung der Parkanlage sollte öffentlich diskutiert werden.

Detailliert vorgeschlagene Entwicklungsmaßnahmen einzelner Bürger werden folgend zusammengefaßt aufgeführt:

- naturnahe Entwicklung der Anlage durch
- vorrangige Förderung heimischer Gehölze
- Durchführung weiterer Gehölzpflanzungen sowie intensiver Pflegemaßnahmen
- Ausschluß von Kfz-Verkehr in der Anlage; Anlage eines beleuchteten Fuß- und Radweges entlang des ehemaligen Widosteiges bzw. Ausschluß von Fahrrädern
- kein Ausbau des Widosteiges
- Gestaltung einer gezielten Wegeführung
- Verbesserung der Erholungsmöglichkeit durch Aufstellen von Bänken
- Festlegung des Leinenzwanges für Hunde
- Anlage eines Spielplatzes oder Abenteuerspielplatzes

- sportliche Aufwertung der Anlage eventuell durch einen öffentlichen Sportplatz oder eine Beton-Halbpipeline-Bahn
- Aufstellen von Schautafeln, um die ökologische Bedeutung der Parkanlage nachzuweisen und um Spaziergänger für wertvolle Naturbereiche zu sensibilisieren.

Weitere Argumente einzelner Stellungnahmen, die den Erhalt der Parkanlage unterstützen, besitzen folgenden Inhalt:

Es wird erwähnt, daß an anderer Stelle genügend Geld für Sozialprojekte ausgegeben wird, um Gewalt und Streß bei Kindern abzubauen. Im Fall des sogenannten Doktorparkes wären jedoch nur geringe Finanzmittel notwendig, um den Ankauf der Flächen zu realisieren.

8 Bürger sprachen sich für eine Abwägung des Bebauungsplanentwurfes XV-14 in der Art aus, daß öffentliche Interessen gegenüber den privaten Interessen Vorrang haben.

Für den Flächenankauf soll der Senat Finanzmittel zur Verfügung stellen bzw. wird der öffentlichen Hand geraten, den Eigentümern adäquate Ersatzgrundstücke anzubieten.

2 weitere Bürger bedauern, daß es in Altglienicke weder eine Schwimmhalle und auch keine Kunsteisbahn mehr gibt. Aus diesem Grund ist der sogenannte Doktorpark mit seinen indirekt angebotenen vielfältigen Freizeitmöglichkeiten unbedingt zu erhalten.

In einer weiteren Stellungnahme wurde durch 1 Bürgerin festgestellt, daß die von der geplanten Bundesautobahn ausgehenden negativen Einflüsse in Form der Zerstörung des geplanten Stadt-Land-Grünzuges die zukünftigen Erholungsmöglichkeiten im Ortsteil Altglienicke enorm einschränken, vorhandene gewachsene Grünanlagen sind deshalb um so dringender zu erhalten.

Ebenfalls wurde die Frage aufgeworfen, warum Grundstücksbesitzer nicht schon früher ihre Forderungen zur eigenen Nutzung ihres Grundstückes stellten.

In einer weiteren zustimmenden Stellungnahme widersprachen Bürger dem Verkauf landeseigener Flächen als Bauland.

Außerdem kündigten 2 direkte Anwohner an, daß sie mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln versuchen wollen, die Bebauung der letzten Grünfläche in Altglienicke zu verhindern.

Die Stellungnahme der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. hatte folgenden Inhalt:

Da es sich um ein ökologisch wertvolles Gebiet handelt, wird die Sicherung des sogenannten Doktorparkes begrüßt. Es wird bestätigt, daß sich auf der Fläche des sogenannten Doktorparkes wertvolle Biotope u.a. Magerrasen befinden, ein Biotoptyp der nach § 30 a NatSchGBln zu schützen ist. Der Artenreichtum und das Vorkommen seltener, gefährdeter und vom Aussterben bedrohter Pflanzen und Tierarten ist durch Gutachten belegt. Bei den Gefäßpflanzen befinden sich zusätzlich durch die Artenschutzverordnung geschützte Pflanzen. 15 Vogelarten brüten im beplanten Gebiet, weitere 11 Arten sind zur Nahrungssuche auf diesen Park angewiesen.

Besonders artenreich mit seltenen, gefährdeten und vom Aussterben bedrohten Arten ist die Insektenfauna.

Der sogenannte Doktorpark ist ein Hauptelement im Biotopverbundsystem Falkenberg/Landschaftspark Rudow-Altglienicke, dieses Verbundsystem wird jedoch schon auf Grund der Autobahnplanung stark beeinträchtigt.

Ebenfalls wird die Erforderlichkeit der Sicherung der Parkanlage dadurch begründet, damit das starke Versorgungsdefizit der Altglienicker Bevölkerung mit wohnungsnahem Grün nicht noch weiter verschärft wird. Die in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Entwicklungsziele werden begrüßt.

Es wird eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB vorgeschlagen.

Es kann durch die Sicherung des Parkes die Aufgabe der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 BauGB, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, erfüllt werden. Das Interesse des Gemeinwohls überwiegt hier über den privaten Interessen der Alteigentümer.

Abschließend können die vielfältig aufgeführten Argumente zum Erhalt der öffentlichen Grünanlage kurz zusammengefaßt werden:

Das Gelände des sogenannten Doktorparkes mit dem integrierten Birkenwäldchen ist eine in den 60/70-iger Jahren gepflegte und eine sich im Laufe der Jahre auf Grund der Ungestörtheit entwickelnde naturnahe Parkanlage mit einem hohen Potential schützenswerter Pflanzen und Tiere sowie mit hochwertigen Erholungs- und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Der sogenannte Doktorpark ist eine Parkanlage, die von allen Altersgruppen angenommen und intensiv genutzt wird. Von ihr gehen positive Effekte auf das Wohnumfeld wie auch auf die Lebensqualität allgemein aus.

Die in anderen Teilen Altglienickes realisierten und zu erwartenden Bauvorhaben werden als ausreichend eingeschätzt, um den dringenden Bedarf der Bevölkerung an Wohnraum zu decken. Der sogenannte Doktorpark ist zu erhalten, um das Defizit an öffentlichen Grünflächen im Ortsteil Altglienicke auszugleichen.

Aus den Stellungnahmen geht ebenfalls eine Bereitschaft der Anwohner zur weiteren Gestaltung der naturnahen Parkanlage hervor, vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten wurden in den Planungsprozeß eingebracht.

Eine notwendige Abwägung öffentlicher und privater Belange zugunsten des Gemeinwohls geht als Tenor aus den Stellungnahmen hervor.

Stellungnahme des Bezirkes

Die dem Planungsinhalt zustimmenden Argumente sind zum großen Teil bereits Bestandteil der Intention des Bebauungsplanes. Die zustimmenden Argumente sowie die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und gehen in den Abwägungsvorschlag mit ein.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen geht deutlich hervor, daß insbesondere die direkten Anwohner die vorhandene

Parkanlage intensiv zur Kurz- und Feierabenderholung nutzen. Ebenso die Kinder haben durch den sogenannten Doktorpark die Möglichkeit, gefahrlos im Sommer wie auch im Winter zu spielen. Durch die eingegangenen Stellungnahmen wird bestätigt, daß die Festlegung von Richtwerten für wohnungsnahe öffentliche Grünflächen kein Dogma ist, sondern daß selbst in einem vorrangig mit Ein-, und Zweifamilienhäusern locker bebauten Gebiet die Notwendigkeit der Bereitstellung von wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen besteht. Die Bürger interessierten sich nicht nur für den Erhalt einer Parkanlage an sich, sondern bekunden auch regen Anteil an der Sicherung des sogenannten Doktorparkes als ökologisch wertvolle Fläche. Es wird der Erhalt der Lebensgrundlagen für geschützte Pflanzen- und Tierarten gefordert. Auf Grund der zahlreich eingegangenen zustimmenden Stellungnahmen von Bürgern und direkten Anwohnern ist festzustellen, daß im Rahmen des Abwägungsprozesses der privaten und der öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander den öffentlichen Interessen ein hoher Stellenwert zukommt. Eine Einbeziehung von Bürgern und Anwohnern in den detaillierten Umgestaltungsprozeß der Parkanlage ist seitens des Bezirksamtes Treptow nach Festsetzung des Bebauungsplanes beabsichtigt. Es ist jedoch dabei davon auszugehen, daß seitens des Bezirksamtes Treptow insgesamt ein sensibler Umgang mit dem vorhandenen Bestand an Flora und Fauna und eine naturnahe Umgestaltung einzelner Bereiche der vorhandenen Parkanlage angedacht ist. Die Anlage großer Sportflächen, einer Halfpipe-Bahn oder eines Spielplatzes mit entsprechender Ausstattung ist vom Grundsatz seitens des Bezirksamtes Treptow nicht angedacht, um die naturnahen Bereiche in ihrer Gesamtheit nicht zu zerstören. Es wird an der Intention des Bebauungsplanes, eine derzeit bestehende Grünanlage als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage zu sichern und naturnah zu gestalten, festgehalten. Auf jeden Fall soll die Möglichkeit, im sogenannten Doktorpark gefahrlos, verbunden mit der Natur spielen und im Winter den Rodelberg nutzen zu können, erhalten werden. Um eine Erholungsnutzung in entsprechender Qualität zu sichern, ist die Aufstellung von Bänken und die gezielte Anlage von Wegeverbindungen im Rahmen der Ausführungsplanung zu prüfen.

Zur Stellungnahme des Naturschutzverbandes BLN wird wie folgt Stellung genommen:

Die aufgeführten Argumente zum Erhalt des sogenannten Doktorparkes sind bereits Bestandteil der Intention des Bebauungsplanes und bekräftigen das festgelegte Planungsziel.

Die Stellungnahme des Naturschutzverbandes geht in den Abwägungsprozeß der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander zugunsten des Gemeinwohls ein.

Zu einzelnen aufgeführten Hinweisen und Bedenken wird wie folgt Stellung genommen:

Es ist beabsichtigt, die für den Flächenankauf notwendigen Finanzmittel seitens des Bezirks Treptow bereitzustellen. Es werden keine, wie fälschlicherweise angenommen wurde, landeseigenen Flächen verkauft, sondern private Flächen angekauft.

Eine Festsetzung der Fläche ist als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage geplant.

Zu dem Sachverhalt, daß es in Altglienicke weder eine Schwimmhalle noch eine Kunsteisbahn gibt, ist festzustellen, daß mit der Aufstellung des Bebauungsplanes XV-10 die Sicherung eines Standortes für ein Schwimmbad beabsichtigt ist.

Zusammenfassend erfolgt eine Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zugunsten des Allgemeinwohls.

II. Dem Planinhalt widersprechende Stellungnahmen

II.1. Stellungnahme Nr. 25 zu den Grundstücken Bohnsdorfer Weg 32, 34, Flurstücke 192/29 und 192/30.

Der Widerspruch des Grundstückseigentümers (wohnhaft in Berlin), der durch seinen Anwalt vertreten wurde, hatte folgenden Inhalt:

1. Die Grundstücke seien 1994 im Restitutionsverfahren durch das Amt für offene Vermögensfragen an den Grundstücksbesitzer rückübertragen worden. Der Grundstückseigentümer plane eine bauliche Verwertung der Grundstücke durch seine 3 Kinder.
2. Die Größe des sogenannten Doktorparkes mit ca. 14.000 m² sei für Erholungszwecke zu klein. In unmittelbarer Nähe zum Ortsteil Altglienicke seien umfangreiche Naherholungsgebiete im Raum Dahme und Spree.
3. Ortsüblich sei bei den umliegenden Flurstücken eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern.
4. Die durch Wildwuchs entstandene Flora und Fauna stelle kein schützenswertes Ökosystem dar, welches es rechtfertigen würde, in das Eigentumsrecht des Grundstückseigentümers einzugreifen.
5. Es liege eine Bereitschaft des Eigentümers vor, der Intention des Bebauungsplanentwurfes zuzustimmen, wenn seitens des Bezirkes ein Ersatzgrundstück bereitgestellt wird bzw. eine Entschädigung in Höhe des Verkehrswertes für unerschlossenes Bauland gezahlt wird.
Eine Grundstücksbewertung als "Grünland" würde abgelehnt werden.

Stellungnahme des Bezirkes:

- zu 1. Eine bauliche Verwertung einzelner Teilgrundstücke widerspricht dem bezirklichen Anliegen für einen Bebauungsplan mit dem Planungsziel, eine derzeitig bestehende Grünanlage als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage zu sichern. Auch eine Heraus-

lösung einzelner Teilflächen und Freigabe dieser zur Bebauung würde die Intention des Bebauungsplanes in Frage stellen.

Es ist festzustellen, daß eine, wie vom Grundstückseigentümer beabsichtigte, bauliche Grundstücksverwertung der 2 Grundstücke mit drei Einfamilienhäusern oder einem Einfamilien- und einem Doppel- oder Zweifamilienhaus nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig wäre.

Erst nach Realisierung des Restitutionsverfahrens im Jahr 1994 wurden vom Einwender Pläne einer baulichen Grundstücksverwertung verfolgt. Langjährige Interessen zur Bebauung der Grundstücke 192/29 und 192/30 wurden weder vom Grundstückseigentümer noch von deren Erblasser verfolgt. Wie aus dem Widerspruch ebenfalls hervorgeht, wird das Begehren nicht unbedingt von einer baulichen Verwertung der Grundstücke Bohnsdorfer Weg 32 und 34 bestimmt. Es liegt seitens des Grundstückseigentümers eine Bereitschaft zur Zustimmung zum Bebauungsplaninhalt vor, wenn seitens des Bezirksamtes Treptow ein Ersatzgrundstück bereitgestellt wird.

Den privaten Interessen einer Grundstücksverwertung eines Einzelnen bzw. durch deren 3 Kinder stehen somit die Interessen der Allgemeinheit in der Form gegenüber, daß zahlreiche direkte Anwohner schon seit Jahrzehnten die Parkanlage nutzten, gestalteten und pflegten.

Der Belang dringender Wohnbedarf ist nicht als überwiegend dominierend anzunehmen, sondern gleichwertig mit dem Belang grünnähe Versorgung zu betrachten. Deshalb ist dem Wohnbedarf kein Vorrang einzuräumen.

Es geht aus vielen Stellungnahmen hervor, daß der sogenannte Doktorpark von großen Bevölkerungskreisen angenommen wird. Eine Abwägung des Bebauungsplanentwurfes zugunsten eines Einzelnen würde eine wesentliche Minderung der Lebensqualität der Anwohner und vieler Begünstigter darstellen.

Bezugnehmend auch auf weitere Argumente des Widerspruches erfolgt eine Abwägung dieses Belanges zugunsten der Allgemeinheit.

- zu 2. Die Größe des sogenannten Doktorparkes entspricht nicht, wie fälschlicherweise festgestellt wurde, 14000 m², sondern die Anlage weist eine Fläche von ca. 2,1 ha auf. Die Größe der öffentlichen Parkanlage entspricht somit den in den Richtlinien für Frei- und Grünflächen (in Anlehnung an die Empfehlungen der ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag 1973) vorgegebenen Richtwerten. Eine wohnungsnahe Parkanlage wird darin charakterisiert, daß sie eine Mindestgröße von 0,5 ha aufweisen und sich im Gehbereich von 500 m befinden muß. Beide Kriterien treffen beim sogenannten Doktorpark zu, die Mindestgröße von 0,5 ha wird im konkreten Fall sogar überschritten.

Da sich die aufgeführten Naherholungsgebiete im Raum Dahme und Spree außerhalb des Versorgungsbereiches (Gehbereich 500 m) befinden, können diese Naherholungsgebiete nicht in die Bilanz der wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen aufgenommen werden.

Es besteht deshalb immer noch die Notwendigkeit der Versorgung der Bevölkerung Altglienickes mit wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen unter Beachtung des vorgegebenen

Richtwertes von 6 m²/E. In diesem Zusammenhang ist auch auf ein derzeitig vorhandenes Defizit von 50 % an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen (unter Einbeziehung des sogenannten Doktorparkes in die Bilanz) zu verweisen. (Leitplanung Altglienicke Bezirk Treptow; Fortschreibung Wohnungs- und Bevölkerungsentwicklung, Standortplanung soziale und grüne Infrastruktur; Gruppe Planwerk; Becker, Giseke, Mohren, Richard; Stand Dezember 1995). Es stehen der öffentlichen Hand auch an anderer Stelle keine zweifelsfrei landeseigenen Flächen mit einer Mindestgröße von 0,5 ha zur Verfügung, die diese Aufgabe, die umfassende Versorgung der Altglienicker Bevölkerung mit wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen, erfüllen könnten. Deshalb sind die Bedenken nicht geeignet, eine Entscheidung zugunsten des Einzelnen herbeizuführen. Es erfolgt eine Abwägung zugunsten der Allgemeinheit.

zu 3 und 4.

Die Grundstücke Bohnsdorfer Weg 32 und 34 befinden sich im direkten Anschluß an ein locker bebautes Siedlungsgebiet. Eine Erschließung der Grundstücke ist über den Bohnsdorfer Weg gesichert.

Es ist jedoch zu bemerken, daß sich auf den jahrzehntelang weitestgehend unberührten o.g. Grundstücken ein geschützter Baumbestand mit ökologisch wertvollem Unterholz entwickelt hat, der nur in Verbindung mit dem anderen Vegetationsbestand des sogenannten Doktorparkes seiner ökologischen Funktion voll gerecht werden kann. Durch das Herauslösen einzelner Flurstücke mit der Option zur Bebauung werden die Strukturen und Funktionen des sich im Laufe der Jahre herausgebildeten intakten Ökosystems zerstört bzw. gehen vollständig verloren. Die Intention des Bebauungsplanentwurfes XV-14, der Erhalt einer naturnahen Waldparkanlage, mit seiner besonderen Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz wie auch für die Erholung wird somit in Frage gestellt und unrealisierbar.

Zur Qualität des Ökosystems ist zu bemerken, daß sich ein funktionierendes Ökosystem durch eine hohe Artenvielfalt, die im Bereich der Flora und Fauna durch entsprechende Gutachten und Beobachtungen der Anwohner nachgewiesen wurden, auszeichnet. Die Seltenheit des intakten Ökosystems wird durch das Vorhandensein optimaler Lebensbedingungen für das Vorkommen nachgewiesener gefährdeter oder/und geschützter Pflanzen und Tiere verdeutlicht. Geschützte Pflanzen und Tierarten sind entsprechend § 30 a NatSchGBln und § 20 BNatSchG zu erhalten und zu schützen. Der Erhalt geschützter Pflanzen- und Tierarten ist somit eine in der Bundes- und Landesgesetzgebung vorgeschriebene Forderung, die dem Erhalt seltener Arten oder eines bedrohten Bestandes dienen. Eine langfristige Erhaltung geschützter Arten dient dem dauerhaften Nachwuchs eines mannigfaltigen Artbestandes im Bereich der Flora und Fauna und somit auch dem Allgemeinwohl. Deshalb ist dem privaten Belang gegenüber dem öffentlichen Belang kein Vorrang einzuräumen.

zu 5. Der Grundstückseigentümer bekundete unter der Maßgabe der Bereitstellung eines Ersatzgrundstückes oder einer entsprechenden Entschädigung die Bereitschaft, dem Bebauungsplaninhalt zuzustimmen und ihn zu befürworten.

Aus dem Widerspruch geht hervor, daß sich das Begehren vor allem aus der Forderung nach einer möglichen Bebauung zweier Grundstücke mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus ergibt, zwingend gefordert wird jedoch nicht die Bebauung der Grundstücke Bohnsdorfer Weg 32 und 34.

Ein Grundstücksankauf ist seitens des Bezirksamtes Treptow nach entsprechender Antragstellung durch den Grundstückseigentümer auf der Grundlage eines vorliegenden überschlägigen Wertgutachtens zum Grünlandpreis geplant, da die sich im Bereich des sogenannten Doktorparkes befindenden Grundstücke entsprechend des Ist-Zustandes, wie auch entsprechend der Grundbuchauszüge Grünlandqualität (Ausweisung als Landwirtschaftsfläche) aufweisen. Demzufolge kann ein Flächenankauf nur nach §§ 39 ff. i.V.m. § 246 a Abs.1 Nr. 9 BauGB durch das Bezirksamt Treptow als Grünland erfolgen. Voraussetzung dafür ist, daß der Bebauungsplan bis zum 31.12.1997 festgesetzt wird, was seitens des Bezirksamtes Treptow beabsichtigt ist.

Es kann dem betroffenen Grundstückseigentümer auch kein adäquates Ersatzgrundstück (Grünland, unbebaut) zur Verfügung gestellt werden, denn es gibt nach Prüfung des Grundstücksamtes derzeit keine derartigen Grundstücke im Eigentum des Bezirksamtes Treptow.

Es kann auch kein Baugrundstück zum Kauf nach einer Ausgleichszahlung für Grünland angeboten werden, denn es gibt derzeit auch keine geeigneten, verfügbaren und zweifelsfrei landeseigenen Grundstücke im Eigentum des Bezirksamtes Treptow.

Da seitens des Grundstückseigentümers eine Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf XV-14 bei Realisierung einer Entschädigung vorliegt, ist davon auszugehen, daß bei einem finanziellen Wertausgleiches entsprechend des aktuellen Grundstückswertes durch das Bezirksamt Treptow die im Widerspruch aufgeführten Bedenken hinreichend beachtet werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, auf Grund der vielfältig eingegangenen zustimmenden Stellungnahmen der direkten Anwohner wie auch auf Grund der aufgeführten Argumentation zu einzelnen Sachverhalten erfolgt eine Abwägung privater und öffentlicher Belange zugunsten des Allgemeinwohls als öffentliche Parkanlage.

Auf Grund der Abwägungsergebnisse zu den detailliert aufgeführten Sachverhalten erfolgt eine Abwägung des Widerspruches zugunsten der Allgemeinheit.

II. 2. Stellungnahme zum Grundstück Bohnsdorfer Weg 36, (Flurstück 192/31) - (Stellungnahme Nr. 10)

Der Einwand eines Mitgliedes der Erbengemeinschaft (bevollmächtigt im Namen von 10 Miterben) des Grundstückes Bohnsdorfer Weg 36, wohnhaft in Ahrenberg bei Koblenz, hatte folgenden Inhalt:

1. Das Mitglied der Erbengemeinschaft äußerte eine Benachteiligung gegenüber ihrer Miterbin, da sie nicht persönlich über die öffentliche Auslegung

- des Bebauungsplanes informiert wurde.
2. Es sei seitens der Einwenderin unverständlich, daß inmitten eines Garten- und Villengebietes mit hohem Grünanteil noch zusätzlich eine Parkanlage errichtet werden muß, die in ihrer Größe eine sinnvolle Nutzung nicht zuläßt.
 3. Bedingt durch die zu geringe Größe würde das angeblich schützenswerte Biotop durch Einrichtung des sogenannten Doktorparkes und die damit verbundene Zugänglichmachung für die öffentliche Nutzung durch Wege, Toilettenanlagen, Spielplätze etc. sowie durch die Nutzung selbst weitestgehend zerstört werden. Es ergibt sich daraus für die Nachbarschaft ein erhöhtes Verkehrsaufkommen.
 4. Gegen eine Umwidmung des Grundstückes in eine öffentliche Grünfläche wurde mit folgender Begründung Einspruch erhoben:
 - 4.1. Für die Errichtung einer sinnvoll zu errichtenden Parkanlage wäre die Fläche zu klein.
 - 4.2. Das Grundstück sei als Gartenland mit der Absicht einer entsprechenden baulichen Nutzung erworben wurden. Eine Bebauung hätte aus bekannten politischen Gründen bis derzeit nicht erfolgen können.
 - 4.3. Der "Bodenrichtwertatlas" der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Stand 31.12.1992, weise für eine bauliche Nutzung $W=0,4$ einen Richtwert von 330 DM/qm aus.
 - 4.4. Eine Ausweisung der Fläche als öffentliche Grünfläche würde für den Eigentümer eine Enteignung bedeuten. Im Falle einer wertmindernden Umwidmung bzw. Enteignung werde eine der derzeitigen Widmung und den dann geltenden Grundstückspreisen entsprechende Entschädigung gefordert.

Stellungnahme des Bezirkes:

- zu 1. Eine persönliche Benachrichtigung über den Termin der öffentlichen Auslegung ist vom Gesetzgeber nicht vorgeschrieben. Eine ortsübliche Bekanntmachung ist vorgeschrieben bzw. die Beteiligten sollten benachrichtigt werden. Da uns durch langjährigen Schriftverkehr ein Mitglied der Erbgemeinschaft bekannt war, hat sich das Stadtplanungsamt an diese Miteigentümerin gewandt, in der Annahme, daß die Information weitergegeben wird. Desweiteren wurde der Termin der öffentlichen Auslegung fristgemäß und ortsüblich in der Tagespresse und im Amtsblatt von Berlin bekanntgegeben. Zusätzlich wurden die Bürger durch Aushänge im Ortsteil Altglienicke, Bereich Doktorpark, über die öffentliche Auslegung informiert. Ein Gesetzesverstoß ist nicht festzustellen, sodaß die formalen verfahrensrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan erfüllt worden sind und das Bebauungsplanverfahren weitergeführt werden kann.
- zu 2. Wie von der Einwenderin festgestellt wurde, zeichnet sich der Ortsteil Altglienicke durch eine lockere Bebauung in der Umgebung des sogenannten Doktorparkes mit Ein- und Zweifamilienhäusern aus, die durch vorhandene Vorgarten- und Gartenflächen einen hohen Anteil privater Grünflächen aufweisen. Trotzdem ist es eine Aufgabe der öffentlichen
- 4.1

Hand, für die Kurzzeit- und Feierabenderholung wohnungsnahe öffentliche Grünflächen in ausreichendem Maße zur Verfügung zu stellen.

Die Größe des sogenannten Doktorparkes entspricht mit ca. 2,1 ha den Richtlinien für Frei- und Grünflächen (in Anlehnung an die Empfehlungen der ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag 1973). Eine wohnungsnahe Parkanlage wird darin charakterisiert, daß sie eine Mindestgröße von 0,5 ha aufweisen und sich im Gehbereich von 500 m befinden muß.

Beide Kriterien treffen beim sogenannten Doktorpark zu, die Mindestgröße von 0,5 ha wird im konkreten Fall sogar überschritten.

Anhand zahlreicher Stellungnahmen zum Erhalt der bestehenden Parkanlage wird der Beweis erbracht, daß diese Vorgabe nicht nur eine bürokratische, realitätsfremde Forderung ist, sondern auch eine Notwendigkeit im Ortsteil Altglienicke darstellt.

Insofern erfolgt eine Abwägung zugunsten des Allgemeinwohls.

- zu 3. Die Parkanlage des sogenannten Doktorparkes entspricht mit ihrer Größe von 2,1 ha den Richtwerten für Frei- und Grünflächen und kann somit den für eine Parkanlage festgelegten Aufgaben und Funktionen gerecht werden.

Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist auch zukünftig nicht zu erwarten. Diese Vermutung kann nur aus Unkenntnis der realen Situation vor Ort resultieren.

Wie vielfältig belegt wurde, wird die Anlage derzeit vorrangig von zahlreichen Anwohnern genutzt, ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist dabei nicht zu beobachten.

Auch wird die Anlage nicht als Naherholungsgebiet (auf Grund der dafür nicht vorhandenen Flächengröße), sondern als wohnungsnahe öffentliche Grünfläche ausgewiesen, deren Aufgabe es ist, Erholungsmöglichkeiten für die Kurzzeit- und Feierabenderholung, vorrangig für die umliegende Bevölkerung, zur Verfügung zu stellen. Diese bewegen sich bei kurzen Spaziergängen hauptsächlich fußläufig zur besagten Parkanlage. Es ist demzufolge auch künftig nicht mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Es ist desweiteren auch keine Zugänglichkeit bzw. Gestaltung der Anlage in der Art zu erwarten, daß sich künftig große Besucherströme im sogenannten Doktorpark einfinden werden. Mit der gewachsenen Waldparkanlage ist insgesamt ein sehr sensibler Umgang geplant, ein Spielplatz ist derzeit seitens des Bezirksamtes Treptow von Berlin nicht beabsichtigt einzuordnen, um die naturnahen Bereiche in ihrer Gesamtheit nicht zu zerstören. Von einer Zerstörung der Anlage auf Grund der öffentlichen Nutzung ist demzufolge auch zukünftig nicht auszugehen. Deshalb ist hier dem öffentlichen Belang gegenüber dem privaten Belang der Vorrang zu geben.

- zu 4. Von einer Umwidmung des Grundstückes bei Ausweisung der Fläche als öffentliche Parkanlage ist im konkreten Fall nicht auszugehen. Wie im Schreiben der Einwenderin erwähnt, wurde das Grundstück Bohnsdorfer Weg 36 als Gartenland mit einer Option zur Bebauung gekauft. Entsprechend dem vorliegenden Archivmaterial (Massenaufbauplan für den Ortsteil Altglienicke; Stand 1.11.1943) wurde zwar eine

Parzellierung der Gesamtfläche der Parkanlage in einzelne Teilflächen, die etwa den heutigen Grundstücken entsprechen, vorgenommen, ein Bebauungsplan, der das als Gartenland ausgewiesene Areal in potentiell Bauland umwidmet, wurde jedoch von der Verwaltung Berlins zu keiner Zeit bearbeitet. Ein möglicherweise eingereichter Bauantrag wurde bis derzeit seitens der Eigentümer nicht nachgewiesen, ebenso keine Baugenehmigung. Demzufolge ist das erworbene Gartenland niemals zum Bauland erklärt oder umgewidmet worden und trägt nach wie vor den Status des Grünlandes.

Daher trifft eine Umwidmung im konkreten Fall also nicht zu.

Insofern erfolgt eine Abwägung zugunsten der Allgemeinheit als öffentliche Parkanlage.

zu 4.1.

Auf eine gerechtfertigte Einordnung des sogenannten Doktorparkes in den Bereich der wohnungsnahen öffentlichen Grünfläche wurde bereits im Pkt. 2 eingegangen. Aus den im Punkt 2 aufgeführten Gründen ist im konkreten Fall den öffentlichen vor den privaten Belangen der Vorzug einzuräumen.

zu 4.2.

Der Erwerb des Grundstückes mit der Option einer Bebauung war, wie aus Recherchen hervorging, eine privatrechtliche Angelegenheit zwischen der Bodengesellschaft Adlershof Altglienicke GmbH und dem Grundstückskäufer. Auch für die Bodengesellschaft Adlershof Altglienicke GmbH lagen entsprechend des Archivmaterials des Bezirksamtes keinerlei Baugenehmigungen seitens der Verwaltung vor. Ein vom damaligen Verkäufer gegenüber dem Käufer vorgelegter Parzellierungsplan hat somit keine Rechtsverbindlichkeit in bezug auf eine Bebauung. Der Erwerb des Grundstückes wird somit als privatrechtliche Angelegenheit eingeschätzt. Für eine Bebauung bedurfte und bedarf es regelmäßig einer Genehmigung durch die zuständige Behörde. Auch wenn eine eventuell durch den Einwender „angedachte“ Bebauung des erworbenen Grundstückes in den Nachkriegsjahren auf Grund der gesamtpolitischen Situation als schwierig einzuschätzen ist, wurden auch durch die Eigentümer nach unserer Kenntnis keine Begehren geäußert, das Grundstück während des Bestehens der DDR bebauen zu wollen. Deshalb erfolgt eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zugunsten der Allgemeinheit.

zu 4.3.

Die Fläche des sogenannten Doktorparkes liegt entsprechend Flächennutzungsplan (FNP) 94 in einem Bereich, der als Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) ausgewiesen ist. Die Besonderheit des FNP 94 besteht jedoch darin, daß nur Flächen größer 3 ha zeichnerisch dargestellt werden. Da der sogenannte Doktorpark nur eine Fläche von 2,1 ha aufweist, ist eine detaillierte Flächenausweisung dieser Grünfläche auf Grund der fehlenden Tiefenschärfe des FNP nicht möglich und auch gar nicht gewollt. Der Bodenrichtwert von 330 DM/m² entsprechend des Bodenrichtwertatlanten der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen (Stand 31.12.1992) gilt für eine Wohnbaufläche W4. Es ist jedoch

bei dem Bodenrichtwert zu beachten, daß dieser sich auf die jeweilige gebietstypische Bebauung bezieht. Bodenrichtwerte werden für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt, die in ihren Eigenschaften und Gegebenheiten weitgehend übereinstimmen, eine im wesentlichen gleiche Struktur und Lage haben und zum Zeitpunkt der Bodenrichtwertermittlung ein annähernd gleiches Preisniveau aufweisen. Die Bodenrichtwerte richten sich nach den typischen Verhältnissen einzelner Gebiete, sie berücksichtigen jedoch nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke, dies gilt insbesondere für abweichende Verkehrslagen, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksform, Größe, Bodenbeschaffenheit u.s.w.

- Den Bodenrichtwert u.a. bestimmende Faktoren sind dabei die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Im konkreten Fall des Bebauungsplanes XV-14 ist davon auszugehen, daß eine Abweichung von der gebietstypischen Nutzungsart (Wohnbaufläche) vorhanden ist, da sich diese derzeit als Grünfläche darstellt. Auf Grund dieser Abweichung ist der im Bodenrichtwertatlas der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen festgelegte Bodenrichtwert nicht anwendbar. Bei der Ermittlung der finanziellen Ausgleichszahlung ist nach Antragstellung eine aktuelle Grundstückswertermittlung durchzuführen. Es ist jedoch dabei davon auszugehen, daß entsprechend eines vorliegenden überschlägigen Wertgutachtens nur eine finanzielle Ausgleichszahlung zum Grünlandpreis aus folgend aufgeführtem Grund erfolgen kann. Die sich im Bereich des sogenannten Doktorparkes befindenden Grundstücke weisen auf Grund des Ist-Zustandes, wie auch entsprechend des Grundbuchauszüge Grünlandqualität (Ausweisung als Landwirtschaftsfläche) auf. Demzufolge kann ein Flächenankauf nur nach §§ 39 ff. i.V.m. § 246 a Abs 1 Nr. 9 BauGB durch das Bezirksamt Treptow als Grünland erfolgen. Voraussetzung dafür ist, daß der Bebauungsplan bis zum 31.12.1997 festgesetzt wird, was seitens des Bezirksamtes Treptow beabsichtigt ist. Auf Grund der aufgeführten Argumente erfolgt eine Abwägung zugunsten öffentlicher Interessen.

zu 4.4.

Von einem Enteignungsverfahren im ursprünglichen Sinne kann im konkreten Fall nicht ausgegangen werden, da seitens der öffentlichen Verwaltung keine entschädigungslose Aneignung des Grundstückes geplant ist. Vielmehr ist seitens der öffentlichen Hand beabsichtigt, die privaten Flächen nach Antragstellung durch den jeweiligen Grundstückseigentümer auf Grundlage eines detaillierten Wertgutachtens anzukaufen.

Der von der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen festgelegte Bodenrichtwert ist dabei aus den unter Punkt 4.3 der Stellungnahme des Bezirkes zum Grundstück Bohnsdorfer Weg 36 aufgeführten Gründen nicht als Bewertungsmaßstab anzusehen.

Es ist ebenfalls darauf zu verweisen, daß die Erben erst nach Erhalt des Grundstückes (ein Nachweis, daß die Einwenderin eine der rechtmäßigen Erben des Grundstückes Bohnsdorfer Weg 36 ist, liegt dem Stadtplanungsamt seit dem

Februar 1996 vor) bauliche Absichten erklärten. Langjährige Aktivitäten können weder für bauliche Nutzungen noch zur Pflege und Sicherung des Grundstückes nachgewiesen werden. Durch die Einwanderin wird ohnedies vorrangig auf einen finanziellen Ausgleich abgestellt. Aus diesem Grund erfolgt, begründet durch die aufgeführten Argumente und die zahlreich eingegangenen zustimmenden Stellungnahmen der Anwohner, eine Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen gegeneinander und untereinander zugunsten des Allgemeinwohls als öffentliche Parkanlage.

Auf Grund der Abwägungsergebnisse zu den detailliert aufgeführten Sachverhalten wird eine Abwägung des Widerspruches insgesamt zugunsten der Allgemeinheit vorgenommen.

II.3. Stellungnahme Nr. 17 zum Grundstück Bohnsdorfer Weg 36 (Flurstück 192/31)

Der Einspruch der Miterbin des Grundstücks Bohnsdorfer Weg 36, wohnhaft in Grossbritannien, hatte folgenden Inhalt:

1. Die Eigentümerin protestierte gegen den Beginn des formellen Bebauungsplanverfahrens XV-14 zu einer Zeit, als noch nicht alle betroffenen Grundstückseigentümer ermittelt werden konnten.
2. Es wird Widerspruch gegen die Aufrechterhaltung bzw. Verlängerung der Veränderungssperre erhoben, deren Wirkung für die Erbgemeinschaft seit 1993 einen erheblichen Vermögensverlust bedeute.
3. Das Gelände wäre in Flurstücke aufgeteilt, die in ihrer Lage und Größe den umliegenden Siedlungen angeglichen wären und zum Bau von Einfamilienhäusern erworben wurden. Für das geerbte Grundstück wären bereits Baupläne fertig, die in der Nachkriegszeit nicht realisiert wurden.
4. Es wäre nach der Wiedervereinigung erwartet worden, daß jeder Bürger über sein Eigentum frei verfügen könne. Die Veränderungssperre bedeute eine erneute Beschränkung dieser Freiheit, die den Grundsätzen einer Demokratie entsprechend gewahrt werden sollte.
5. Mit folgenden Argumenten wird die Intention des Bebauungsplanes XV-14 abgelehnt:
 - 5.1. Das Areal sei von einem Gebiet privater Grundstücke umgeben, die mit Kleinhäusern bebaut seien und eigene Gärten hätten.
 - 5.2. Da das Areal zur Zeit stark verwildert sei, könnte die "Biotopstruktur" in keinem Fall in seiner Gesamtheit erhalten bleiben. Auch die Entwicklung einer Parkanlage würde eine Zerstörung der Gebiete notwendig machen.

Es wird die Frage aufgeworfen, wie lange die Stadtplanung meinte, das Biotop schützen zu können, wenn Erwachsene, Jugendliche, Kinder und Hunde die geplante Anlage benutzen und mit Abgasen verpesten würden.

5.3. Altglienicke würde sich in der Nähe von anderen Erholungs- und Landschaftsschutzgebieten (Dahme, Freibad Wendenschloß, Müggelsee, Müggelberge) befinden, die einen Erhalt des sogenannten Doktorparkes überflüssig machen.

6. Folgende Forderungen werden gestellt

- a) Die Aufhebung der Veränderungssperre
- b) Die Aufhebung des B-Planes XV-14
- c) Die Freigabe der Grundstücke für Bauzwecke oder
- d) Die Entschädigung entstandener Vermögensnachteile entsprechend des Bodenrichtwertatlas der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen (Stand 31.12.92), der für die bauliche Nutzung des betroffenen Grundstückes einen Richtwert von 330,- DM/m² bestimmt.

Alle anderen Entschlüsse würden eine grobe Verletzung von Menschenrechten bedeuten.

Stellungnahme des Bezirkes

zu 1. Die Behauptung, daß das Bebauungsplanverfahren in Unkenntnis der Eigentumssituation begann, ist nicht korrekt. Bereits mit Beginn des formellen Bebauungsplanverfahrens lag dem Stadtplanungsamt ein aktuelles Eigentümerverzeichnis entsprechend eines vom Vermessungs- und Liegenschaftsamt angefertigten Grundstücksverzeichnisses vor. Für das Grundstück 192/31 war ein Eigentümer eingetragen, dessen Anschrift auch über das Landeseinwohneramt nicht ermittelt werden konnte. Die Eintragung der rechtmäßigen Erben des Grundstückes Bohnsdorfer Weg 36 war zu diesem Zeitpunkt noch nicht erfolgt und somit konnten und brauchten diese dem Bezirksamt Treptow nicht bekannt sein.

Erst durch einen Brief vom 25.2.1994 wurde dem Bezirksamt Treptow von einer rechtmäßigen Erbin mitgeteilt, daß die Erbengemeinschaft eine Berichtigung des Grundbuches beabsichtigt. Durch die im Februar 1996 nochmals vom Vermessungs- und Liegenschaftsamt abgeforderten Grundstücksverzeichnisse wurde belegt, daß der Erbengemeinschaft das Grundstück Bohnsdorfer Weg 36 rechtmäßig übertragen wurde. Demzufolge ist davon auszugehen, daß dem Bezirksamt Treptow zu jeder Zeit die aktuelle Eigentümersituation entsprechend der Grundbucheintragen bekannt war. Gegenüber der Einwanderin wurde ebenfalls bereits von dem Zeitpunkt an, an dem sie sich als Vertreterin der Erbengemeinschaft ausgab, Gesprächsbereitschaft gezeigt. Ein Verfahrensmangel ist deshalb nicht erkennbar.

Das Bebauungsplanverfahren ist entsprechend der gesetzlichen Regelungen eröffnet worden; die Einbeziehung der Öffentlichkeit und Betroffenen gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB erfolgte durch eine öffentliche Bekanntmachung gemäß der baurechtlichen Bestimmungen. Es liegen somit keine Verfahrensfehler vor.

zu 2. Entsprechend § 14 BauGB dient die Veränderungssperre der Sicherung einer Planung im Bebauungsplanbereich durch eine mögliche zeitlich befristete Zurückstellung von Baugesuchen während der Durchführung des formellen Bebauungsplanverfahrens. Es ist im konkreten Fall davon auszugehen, daß nicht die Veränderungssperre an sich, sondern bereits der Beschluß der Aufstellung des Bebauungsplanes mit seinem formulierten Planungsziel den Absichten der Einwanderin entgegensteht.

Das Rechtsinstrument der Veränderungssperre begründet für den konkreten künftigen Planbereich eine Sperrwirkung und ist vom Eigentümer nach Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 u. Abs. 2 GG hinzunehmen, da sich die gesetzliche Zulässigkeit für die geordnete städtebauliche Entwicklung aus § 14 ff. BauGB ergibt.

Eine Entschädigung wegen Vermögensverlust ist gesetzlich in § 42 Abs. 5 BauGB geregelt. Hier im Fall kommt eine Anwendung nicht in Betracht. Nicht nur, daß die erlassene und verlängerte Veränderungssperre innerhalb des Zeitrahmens liegt, der keine Entschädigung nach § 18 BauGB nach sich zieht, sondern gemäß § 246a Abs. 1 Nr. 9 gilt § 42 Abs. 5 BauGB in den neuen Bundesländern gerade nicht. Insofern kann dieser Einwand nicht dazu dienen, die privaten Belange höher zu bewerten als die öffentlichen, die für das Allgemeinwohl eine Planungssicherung vorsehen.

zu 3. Es ist bekannt, daß von der Bodengesellschaft Adlershof Altglienicke mbH im Jahr 1943 ein Parzellierungsplan erstellt wurde. Es war beabsichtigt, auf dieser Grundlage neue Grundstücke zu bilden. Die Bodengesellschaft beabsichtigte, Verkäufe mit Projekten für Einfamilienhäuser zu tätigen, die privatrechtlicher Natur sind. Daraus können demzufolge keine verwaltungsrechtlichen Ansprüche hergeleitet werden. Entsprechend des vorliegenden Archivmaterials des Bezirksamtes Treptow lagen keine Baugenehmigungen für das Grundstück vor. Auch vom Grundstückseigentümer sind keine Bauabsichten zur amtlichen Bescheidung eingereicht worden. Die Bodengesellschaft Adlershof Altglienicke mbH hat und konnte nach unserer Kenntnis ebenfalls keine Baugenehmigungen erteilen. Auch ist davon auszugehen, daß ein damaliger Grundstückseigentümer über sein Grundstück hätte verfügen und Entscheidungen über sein Eigentumsrecht hätte treffen können. Ebenfalls ist festzustellen, daß die Erben des Grundstückes Bohnsdorfer Weg 36 erst nach vollzogener Grundbucheintragung ein Recht auf eine persönliche Grundstücksverwertung besitzen und deshalb keinesfalls langfristig in ihrer privaten Grundstücksverwertung eingeschränkt waren bzw. sind. Eine Abwägung erfolgt somit zugunsten des Allgemeinwohles.

zu 4. Was die Wahrung demokratischer Grundsätze betrifft, so ist festzustellen, daß bei Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nach dem BauGB die Grundsätze der Demokratie berücksichtigt werden. Das Bundesgesetz, nämlich das Baugesetzbuch genügt den verfassungsrechtlichen Grundfesten des Grundgesetzes und ist bundesweit einheitlich für die Normadressaten anzuwenden.

So haben im Bebauungsplanverfahren Bürger bzw. Betroffene zum Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und zur öffentlichen Auslegung die Möglichkeit, Hinweise, Anregungen und Bedenken in den Planungsprozeß einzubringen, die im Rahmen der Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander beachtet werden müssen. Im konkreten Bebauungsplanverfahren sind Stellungnahmen der betroffenen Grundstückseigentümer und interessierter Bürger des Ortsteiles Altglienicke eingegangen, die zahlreichen zustimmenden Bürgerstellungnahmen sind denjenigen der ablehnenden privaten Eigentümer gegenüberzustellen und abzuwägen.

Die zahlreichen zustimmenden Bürgerstellungnahmen sind ebenfalls als Ausdruck des Demokratieverständnisses der Bürger zu werten. Selbst eine Veränderungssperre, gesetzlich geregelt in §§ 14 ff. BauGB und an bestimmte Voraussetzungen geknüpft, ist rechtlich möglich und nicht als verfassungswidrig einzustufen. Die Freiheit des Einzelnen nach Artikel 2 GG ist durch Gesetz, hier BauGB, einschränkbar, insoweit kann dieser Einwand nicht die Abwägung zugunsten der privaten Belange bewirken.

- zu 5.1 Trotzdem sich in der Umgebung vorrangig Einfamilienhäuser mit privatem Garten befinden, ist es eine Aufgabe der öffentlichen Hand, neben den siedlungsnahen Grünflächen, wohnungsnah, öffentliche Grünflächen für die Feierabend- und Kurzzeiterholung bereitzustellen, um das vorhandene Defizit an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen (derzeit 50%) abzubauen. Auf das Erfordernis der Bebauungsplanaufstellung wird nochmals Bezug genommen (siehe Teil 1 Punkt 1 Begründungstext). Auf Grund der dort aufgeführten Sachverhalte erfolgt eine Abwägung zugunsten der Allgemeinheit.
- zu 5.2 Wie von der Einwenderin festgestellt, weist das Areal des sogenannten Doktorparkes in einigen Bereichen einen "verwilderten" Eindruck auf. Im Vergleich mit historischen Parkanlagen mag diese Charakterisierung vielleicht gerechtfertigt sein, eine zeitgemäße, dem § 1 NatSchGBln entsprechende Parkanlage zeichnet sich jedoch dadurch aus, daß die Parkanlage nicht nur eine Erholungsfunktion aufweist, sondern zunehmend als Lebensraum für Pflanzen und Tiere fungiert. Gerade dieser aufgeführte "verwilderte" Zustand macht die vorhandene Naturnähe aus. Nur so werden die optimalen Lebensbedingungen für die zahlreich beobachteten z.T. geschützten Pflanzen- und Tierarten gesichert. Da im Raum Berlin viel zu wenig Areale vorhanden sind, die diese naturnahe Entwicklung auf Grund ihrer Ungestörtheit entfalten konnten, ist es umso dringender, diese Bereiche zu erhalten und mit ihnen bei Umgestaltungsmaßnahmen sensibel umzugehen. Eine Zerstörung von wertvollem Gehölzbestand ist demzufolge zukünftig nicht geplant und auch nicht erwünscht.

Auf die Frage, wie das Stadtplanungsamt meint, das Biotop schützen zu können, wenn die Anlage durch Erwachsene, Kinder und Jugendliche genutzt und mit Abgasen verpestet werden würde, kann wie folgt geantwortet werden.

Es ist nicht zu vermuten, daß die Anlage durch die künftige Nutzung zerstört werden würde, da die Grünanlage auch zukünftig vorrangig von den direkten Anwohnern genutzt wird.

Wie die ökologische Qualität der vorhandenen Parkanlage beweist, ist die derzeitige Nutzung der Parkanlage, vorrangig durch Anwohner, umweltverträglich. Daß von Abgasen ebenfalls keine Gefahr auf den sogenannten Doktorpark ausgeht, begründet sich aus der Funktion der Parkanlage mit ihrer Nutzung für die Kurzzeit- und Feierabenderholung selbst heraus. Da sich die Anwohner bei kurzen Spaziergängen hauptsächlich fußläufig zur besagten Parkanlage bewegen, ist nicht mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und demzufolge nicht mit einer erhöhten Abgasbelastung zu rechnen. Die direkte Pflege der Parkanlage ist nach Festsetzung des Bebauungsplanes eine Aufgabe der öffentlichen Hand, es ist dabei davon auszugehen, daß entsprechende fachgerechte Pflegemaßnahmen realisiert werden. Auf Grund der aufgeführten Argumente und der zahlreichen zustimmenden Stellungnahmen erfolgt eine Abwägung zugunsten des Allgemeinwohles für eine öffentliche Grünanlage.

zu 5.3 Da sich die aufgeführten Naherholungsgebiete im Raum Dahme und Spree außerhalb des Versorgungsbereiches (Gehbereich 500 m) befinden, können diese Naherholungsgebiete nicht in die Bilanz der wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen einbezogen werden. Es erfolgt eine Abwägung zugunsten der öffentlichen Interessen.

zu 6. Aus den aufgeführten Forderungen geht hervor, daß seitens der Einwenderin neben der Aufhebung des Bebauungsplanes sowie der Veränderungssperre auch eine Entschädigungszahlung zur Lösung des Grundstücksproblems akzeptiert wird. Die bauliche Verwertung des Grundstückes stellt somit nicht das Hauptinteresse der Einwenderin dar, sondern ist gleichberechtigt mit einem finanziellen Wertausgleich zu betrachten.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf zu verweisen, daß die Einwenderin einer Erbgemeinschaft angehört und derzeit nicht allein über das Grundstück verfügen kann.

Zu den einzelnen Forderungen wird wie folgt Stellung genommen. Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes XV-14 wird im Begründungstext Teil 1 Punkt 1 detailliert dargestellt, eine Aufhebung des Bebauungsplanes ist somit unakzeptabel. Auch eine Herauslösung einzelner Teilflächen und Freigabe dieser Grundstücke zur Bebauung würde auf Grund der Zerstörung des Gesamtzusammenhanges der Biotopflächen der Intention des Bebauungsplanes entgegenstehen.

Zur Veränderungssperre wurde bereits im Punkt 2 und 4 Stellung genommen. Zum derzeitigen Bebauungsplanverfahren ist zu bemerken, daß nach erfolgter Rechtsprüfung durch die Senatsverwaltung für Bau-, Wohnungswesen und Verkehr die Festsetzung des Bebauungsplanes beabsichtigt ist. Nach Festsetzung des Bebauungsplanes XV-14 sowie bei Bedarf und Antragstellung durch die Eigentümer ist ein Ankauf der Privatflächen entsprechend des aktuellen Grundstückswertes seitens der öffentlichen Hand geplant.

Ein Flächenankauf kann dabei jedoch entsprechend eines überschlägigen Wertgutachtens nur zum Grünlandpreis erfolgen, da die sich im Bereich des sogenannten Doktorparkes befindenden Grundstücke auf Grund des Ist-Zustandes, wie auch entsprechend der Grundbuchauszüge Grünqualität (Ausweisung als Landwirtschaftsfläche) aufweisen. Demzufolge kann ein Flächenankauf nur nach §§ 39 ff. i.V.m. § 246 a Abs. 1 Nr. 9 BauGB durch das Bezirksamt Treptow als Grünland erfolgen. Voraussetzung dafür ist, daß der Bebauungsplan zum 31.12.1997 festgesetzt wird, was seitens des Bezirksamtes Treptow beabsichtigt ist. Es kann auch kein adäquates Ersatzgrundstück (Grünland, unbebaut) zur Verfügung gestellt werden, denn es gibt derzeit keine derartigen Grundstücke im Eigentum des Bezirksamtes Treptow.

Ein Ankauf zu einem Richtwert von 330 DM/m² (Bodenrichtwertatlas der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Stand 31.12.92) wird nicht erfolgen können, da bei der Grundstücksbewertung im Rahmen des Bodenrichtwertatlanten von anderen Voraussetzungen, wie auf dem konkreten Grundstück vorhanden, ausgegangen wird. So basiert der Bodenrichtwert entsprechend des Bodenrichtwertatlanten auf einer ortstypischen Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Die vorhandene Nutzungsart auf dem Flurstück 192/31 stellt sich jedoch als Grünfläche dar.

Da seitens der öffentlichen Hand ein Ankauf der Privatflächen beabsichtigt ist, kann davon ausgegangen werden, daß mit der gesetzlich geregelten finanziellen Ausgleichszahlung die Belange der Einwenderin hinreichend berücksichtigt werden. Eine Abwägung erfolgt zugunsten der öffentlichen Interessen.

Zusammenfassend erfolgt, begründet durch die aufgeführten Argumente zu den einzelnen Sachverhalten und die zahlreich eingegangenen zustimmenden Stellungnahmen der Anwohner eine Abwägung der Stellungnahme zum Bohnsdorfer Weg 36 zugunsten des Allgemeinwohls als öffentliche Parkanlage.

II.4 Stellungnahme Nr. 19 zum Grundstück Widosteig 4 (Flurstück 192/32)

Der Einwand des Grundstückseigentümers, wohnhaft in Berlin, gegen den Bebauungsplan XV-14 hatte folgenden Inhalt.
Eine Inanspruchnahme des Grundstückes Widosteig 4 durch den Bebauungsplan XV-14 wird abgelehnt:

Das Grundstück Widosteig 4 (ca. 900m²) wäre 1948 vom Grundstückseigentümer als Bauparzelle käuflich erworben worden. Beim Erwerb des Grundstückes hätte vom Grundstückseigentümer ebenfalls ein Bauprojekt (Einfamilienhaus) gekauft werden müssen. Das Grundstück wäre ordnungsgemäß vermessen und mit entsprechenden Markierungslinien versehen worden.

Eine Wohnsiedlungsgenehmigung wäre 1951 für das Grundstück erteilt worden.

Für die Regelung des Grundstücksproblems wurden vom Einwender 3 Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt:

- Ein Wertausgleich für das ca. 900m² große Grundstück in Form eines Ersatzgrundstückes, welches entsprechend des Wertausgleiches auch kleiner sein kann, jedoch für eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus geeignet sein muß.

- . Für das Grundstück erfolgt ein Wertausgleich (Verkauf) in solcher Höhe, daß für die Verkaufssumme ein für den Bau eines Einfamilienhauses geeignetes Grundstück käuflich erworben werden kann.
- . Der Bebauungsplan wird nicht realisiert.
Es sei seitens des Grundstückseigentümers unverständlich, daß in Anbetracht der vorhandenen Finanzlage Berlins zur Realisierung dieser relativ kleinen Grünfläche, zahlreiche, bereits vermessene und parzellierte Grundstücke aus Privatbesitz in Anspruch genommen werden sollen.

Stellungnahme des Bezirkes

Der Grundstückseigentümer ist gemäß der eingereichten Einwendung der einzige, dessen vorrangiges Ziel immer die eigene bauliche Grundstücksverwertung ist. Vielfältige Aktivitäten wurden dazu vom Eigentümer unternommen. Das Grundstück wurde nicht nur käuflich erworben, es wurde vom Eigentümer auch die Erteilung einer Wohnbaugenehmigung im Jahr 1951 nachgewiesen. Es ist zu vermuten, daß durch eine erteilte Wohnbaugenehmigung eine vorhandene Brachfläche in Baulandqualität umgewandelt werden sollte. Eine Grundbuchänderung der Landwirtschaftsfläche erfolgte jedoch bisher nicht. Der Grundstücksankauf erfolgte auf der privatrechtlichen Ebene. Die Widmung des Widosteiges als öffentliches Straßenland war zum damaligen Zeitpunkt beabsichtigt. Die dazu notwendige Entrichtung von Straßenbaukosten (1390 Mark) wurde von dem Eigentümer belegt. Zum jetzigen Stand ist jedoch nicht von einer Widmung des Widosteiges als öffentliches Straßenland auszugehen. Vom Grundstückseigentümer wurde ebenfalls die Zahlung der Grundsteuer getätigt. Die Möglichkeit zur Inanspruchnahme der im Jahr 1951 erteilten Wohnsiedlungsgenehmigung ist verjährt. Die Auswirkung auf den Grundstückswert ist hier im konkreten Fall bei der Bemessung für den Grundstückskauf eventuell zu beachten. Ob und welche Auswirkungen entstehen könnten, sind erst im konkreten Wertgutachten, das erst nach Antragstellung erstellt werden kann, prüfbar. Zu den 3 aufgeführten Lösungsmöglichkeiten wird wie folgt Stellung genommen. Eine Aufhebung des Bebauungsplanes XV-14 kann nicht akzeptiert werden. Die Notwendigkeit des Bebauungsplanes XV-14 wird in Teil I Punkt (Erforderlichkeit) des Begründungstextes klar herausgestellt. Eine Freigabe einzelner Grundstücke zur Bebauung stellt den Planinhalt des Bebauungsplanes in Frage, durch eine Herauslösung einzelner Teilflächen wird das Ökosystem in seiner Gesamtheit zerstört. Der Ankauf des Grundstückes Widosteig 4 ist nach Antragstellung auf der Grundlage eines aktuellen Wertgutachtens seitens des Bezirksamtes Treptow beabsichtigt. Es ist davon auszugehen, daß ein Flächenankauf nur zum Grünlandpreis erfolgen kann, da sich die im Bereich des sogenannten Doktorparkes befindenden Grundstücke auf Grund des Ist-Zustandes, wie auch entsprechend der Grundbuchauszüge Grünlandqualität (Ausweisung als Landwirtschaftsfläche) aufweisen. Demzufolge kann ein Flächenankauf nur nach §§ 39 ff. i.V.m. § 246a Abs. 1 Nr. 9 BauGB durch das Bezirksamt Treptow als Grünland erfolgen. Voraussetzung dafür ist, daß der Bebauungsplan zum 31.12.1997 festgesetzt wird, was seitens des Bezirksamtes Treptow beabsichtigt ist. Der gezahlte Wert kann vom Grundstückseigentümer für den Erwerb eines Baugrundstückes genutzt werden.

Es kann auch kein adäquates Ersatzgrundstück (Grünland, unbebaut) zur Verfügung gestellt werden, denn es gibt derzeit keine derartigen Grundstücke im Eigentum des Bezirksamtes Treptow.

Da vom Eigentümer nicht generelle Bedenken gegen den Planinhalt des Bebauungsplanes geäußert wurden, ist bei einer Zahlung des finanziellen Wertausgleiches nach Antragstellung durch den Eigentümer davon auszugehen, daß die Interessen des Eigentümers damit hinreichend berücksichtigt werden. Insofern kann insgesamt eine Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen gegeneinander und untereinander zugunsten des Allgemeinwohls für die Beibehaltung der Planungsziele erfolgen.

Da der sogenannte Doktorpark mit 2,1 ha über den in den Richtlinien für Frei- und Grünflächen (in Anlehnung an die Empfehlung der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag 1973) festgelegten Werten für wohnungsnahe öffentliche Grünflächen liegt, ist die gewachsene Waldparkanlage nicht zu klein für eine wohnungsnahe öffentliche Grünfläche. Die Parkanlage kann somit ihren Funktionen gerecht werden. Eine Abwägung erfolgt demzufolge zugunsten des Allgemeinwohls.

Auf Grund der aufgeführten Argumentation ist dem privaten Belang des Grundstückseigentümers kein Vorrang gegenüber den öffentlichen Interessen einzuräumen.

II.5 Stellungnahme Nr. 20 zum Grundstück am Widosteig (Flurstück 192/34)

Die Grundstückseigentümerin, wohnhaft in Berlin, gab folgende telefonische Stellungnahme ab. Sie befürwortet den Bebauungsplaninhalt, fordert jedoch für ihr Grundstück eine Abfindung.

Stellungnahme des Bezirkes

Die Zahlung eines finanziellen Ausgleiches auf Grundlage eines Wertgutachtens ist seitens des Bezirksamtes Treptow geplant. Es ist jedoch dabei von einer Bewertung der Fläche als Grünland auszugehen, da die sich im Bereich des sogenannten Doktorparkes befindenden Grundstücke auf Grund des Ist-Zustandes, wie auch entsprechend der Grundbuchauszüge Grünlandqualität (Ausweisung als Landwirtschaftsfläche) aufweisen.

Demzufolge kann ein Flächenankauf nur nach §§ 39 ff. i.V.m. in Verbindung mit § 246a Abs. 1 Nr. 9 BauGB durch das Bezirksamt Treptow als Grünanlage erfolgen. Voraussetzung dafür ist, daß der Bebauungsplan bis zum 31.12.1997 festgesetzt wird, was seitens des Bezirksamtes Treptow beabsichtigt ist. Es kann auch kein adäquates Ersatzgrundstück (Grünland, unbebaut) zur Verfügung gestellt werden, denn es gibt derzeit keine derartigen Grundstücke im Eigentum des Bezirksamtes Treptow.

Es ist davon auszugehen, daß durch die Zahlung eines Wertausgleiches nach Antragstellung entsprechend eines konkret anzufertigenden Wertgutachtens die Belange der Grundstückseigentümerin hinreichend berücksichtigt werden, da sie sich nicht grundsätzlich gegen die Intention des Bebauungsplanes ausspricht. Eine Abwägung der Stellungnahme erfolgt somit zugunsten der Allgemeinheit für eine öffentliche Parkanlage.

II.6 Stellungnahme Nr. 14 zum Grundstück Widosteig (Flurstück 192/36)

Der Widerspruch des Grundstückseigentümers, wohnhaft in München, richtet sich gegen die Intention des Bebauungsplanes XV-14.

Im Einzelnen:

1. Der Grundstückseigentümer beantragt die unveränderte Nutzung des Grundstückes als Bauland (entsprechend Bauvoranfrage vom 1.11.1993) mit einer der Umgebungsbebauung angepaßten Bebauungsdichte.
2. Die zu beplanende Fläche sei im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Plan weise auch bereits Grünflächen in nördlicher Richtung aus.
3. In der Umgebung befänden sich große Erholungsgebiete (Berliner Stadtforst).
4. Die Fläche liege in einem Siedlungsgebiet. Teilweise seien die Grundstücke nicht bebaut, trotzdem wären von einigen Eigentümern Zahlungen für die Erschließung (z.B. Bepflasterung eines Teils des Widosteiges) geleistet worden.
5. Fotos vom November 1992 würden belegen, daß das Gelände keine "naturnahe" Parkanlage darstellt, sondern als Deponie für Bauschutt und Holzabfälle genutzt werden würde. Die Wege stellten sich als "Trampelpfade" dar.
6. Es wird angezweifelt, daß die Anwohner, die alle eigene Gartenflächen besitzen, den sogenannten Doktorpark zur Erholung aufsuchen würden.
7. Der Rodelberg wäre künstlich aufgeschüttet worden, vermutlich ohne die Eigentümer zu fragen. Eine Sperre des unbebauten Teils des Widosteiges sei ebenfalls nachträglich vorgenommen worden.
8. Ein Kinderspielplatz sowie der Rodelberg würden schützenswerte Gräser und Pflanzen zerstören. Ein Kinderspielplatz könnte, unter der Voraussetzung, daß das Flurstück 192/45 dem Land Berlin gehört, auf diesem Flurstück errichtet werden.
9. Es liegt die Vermutung nahe, daß diese Grünfläche vorrangig die Erholungsfunktion für die in der Nähe geplanten Großsiedlungen sichern soll, solche Flächen müßten eigentlich dort eingeplant werden.
10. In anderen Berliner Bezirken wären ähnliche Bebauungspläne bearbeitet worden. Nach Auskunft bei den entsprechenden Dienststellen wäre dort jedoch bewußt darauf verzichtet worden, Privateigentum anzutasten. Es könne demzufolge nicht akzeptiert werden, daß die Flächen für den sogenannten Doktorpark zu 2/3 aus Privateigentum bestehen.

11. Durch den Massenbauplan wäre Baurecht für die Grundstücke geschaffen worden, welches jetzt aufgehoben werden soll. Wenn die Eigentümer trotz entsprechender Auflagen in den Kaufverträgen nicht gebaut hätten, dann hätte dies an den politischen Verhältnissen gelegen.
12. Der eingereichte Bauantrag wäre mit einer Veränderungssperre abgeblockt worden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes XV-14 werde eine Überbewertung öffentlicher Interessen gesehen, da in der umliegenden Umgebung genügend Erholungsflächen vorhanden seien.
13. Die Entwicklung der Anlage (bis 1990/1991) könne nicht den Eigentümern zusätzlich zum Nutzungsausfall von 1945 bis 1990 aufgebürdet werden, um hieraus dann ein Recht auf Umwandlung von Bauland in Grünfläche abzuleiten.
14. Der Eigentümer führte aus, daß auf seinem Grundstück nur die "Gräserfläche" abgehoben werden müßte.
15. Sollte eine Entschädigung zum Verkehrswert für Grünflächen zustande kommen, werde gerichtliche Hilfe in Anspruch genommen.
16. Der Eigentümer wünscht eine Stellungnahme zum Widerspruch nicht erst nach Festsetzung des Bebauungsplanes.

Stellungnahme des Bezirkes

- zu 1. Die durch den Eigentümer bekundete eigene bauliche Grundstücksverwertung widerspricht der Intention des Bebauungsplanes XV-14. Durch eine mögliche Bebauung einzelner Teilgrundstücke wird der Gesamtzusammenhang der gewachsenen Waldparkanlage zerstört, eine Nutzung der Fläche als Parkanlage ist dann in Frage gestellt. Dies ist nicht beabsichtigt. Fest steht, daß das Grundstück am Widosteig Flurstück 192/36 nicht erschlossen ist, da der Widosteig weder eine Widmung als öffentliches Straßenland erhalten hat, noch entsprechend der realen Situation vor Ort als öffentliches Straßenland gewidmet gelten kann. Insofern ist eine Bebauung des Grundstücks am Widosteig Flurstück 192/36 ebenfalls nicht genehmigungsfähig. Die Fläche ist nicht bebaut; sie ist grünbewachsen. Nur diese Nutzung soll unverändert bleiben. Außerdem ist die zu verändernde Nutzung der Bebauung nicht festzustellen, weil es an einer solchen fehlt. Direkt angrenzend ist auch keine Bebauung erfolgt. Insofern ist eine Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen gegeneinander und untereinander zugunsten des Allgemeinwohls für öffentliche Grünflächen vorzunehmen.
- zu 2. Wie vom Einwender festgestellt wurde, ist die Fläche des sogenannten Doktorparkes im FNP 94 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Besonderheit des FNP 94 besteht jedoch darin, daß nur Flächen größer als 3 ha zeichnerisch dargestellt werden. Da der sogenannte Doktorpark nur eine Gesamtfläche von 2,1 ha besitzt, ist eine detaillierte Flächenausweisung dieser Grünfläche auf Grund der fehlenden Tiefenschärfe des FNP nicht möglich und auch gar nicht im FNP gewollt.

Das Rechtsinstrumentarium des FNP läßt es zu, aus einer Wohnbaufläche Flächen anderer Nutzungsarten, wie z.B. eine Grünfläche mit einer Gesamtgröße geringer 3 ha zu entwickeln. Allein der Bebauungsplan muß städtebauliche Ordnungen auch unter 3 ha aufnehmen. Zudem ist der Bebauungsplan XV-14 korrekt aus dem FNP 94 abgeleitet worden. Die im FNP 94 dargestellten Grünflächen nördlich des Doktorparkes stellen die Flächen des Grünauer Kreuzes (Bahngelände) sowie Kleingärten dar. Die Kleingärten weisen zwar bedingt Erholungsmöglichkeiten auf, jedoch auf Grund der sich in Kleingärten entwickelnden Biotopstruktur ist ihre Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz als gering einzuschätzen. Außerdem befinden sich die Kleingartenanlagen, wie auch die Flächen des Grünauer Kreuzes, außerhalb eines Gehbereiches von 500m. Auf den Flächen des Grünauer Kreuzes sind sehr wertvolle Vegetationsbestände anzutreffen, die sich auf Grund der Unbegehrbarkeit der Flächen herausgebildet haben. Jedoch gerade diese nicht vorhandene öffentliche Zugänglichkeit der Flächen verhindert die Nutzung des Areals als öffentliche Parkanlage. Eine öffentliche Begehrbarkeit der Flächen des Grünauer Kreuzes ist auch zukünftig nicht aus Artenschutz- und Sicherheitsgründen geplant. Deshalb ist es nicht möglich, das Grünauer Kreuz als Erholungsfläche auszuweisen. Insofern ist eine Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen gegeneinander und untereinander zugunsten des Allgemeinwohls vorzunehmen.

- zu 3. Die sich in der umliegenden Umgebung befindenden Erholungsgebiete (z.B. Berliner Stadtforst) in Köpenick sind als siedlungsnahen Grünflächen zu bewerten, die auf Grund ihrer Entfernung nicht zu einer Kurz- und Feierabendholung geeignet sind. Gerade darin liegt jedoch die besondere Bedeutung des sogenannten Doktorparkes. Für die umliegende Bevölkerung mit einem Gehbereich von ca. 500m soll die Parkanlage "Doktorpark" als wohnungsnahen öffentlichen Grünfläche gesichert werden. Insofern erfolgt eine Abwägung zugunsten des Allgemeinwohls.
- zu 4. Die Grundstücke sind nicht nur teilweise nicht bebaut, eine Bebauung erfolgte auf keinem der sich im Geltungsbereich des sogenannten Doktorparkes enthaltenen Grundstücke. Die Zahlung von Erschließungskosten erfolgte verbunden mit dem Kauf eines Bauprojektes auf privatrechtlicher Ebene. Eine Baugenehmigung als Voraussetzung für Ansprüche für eine eventuelle Bebauung wurde für das Grundstück am Widosteig Flurstück 192/36 bis derzeit nicht erteilt. Es ist deshalb davon auszugehen, daß keine Umwidmung der Landwirtschaftsfläche in Bauland erfolgte. Gleichfalls ein Beleg dafür, daß zu keiner Zeit für diesen Teil Baurecht geschaffen wurde, ist die fehlende Numerierung des am Widosteig gelegenen Flurstücks 192/36. Insofern ist eine Abwägung zugunsten des Allgemeinwohls vorzunehmen.
- zu 5. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes XV-14 war auch eine Feststellung der Eigentümersituation verbunden. Dabei ergab sich, daß sich die Grundstücke teilweise in privater Hand befinden und teilweise dem zuständigen NGA Grundstücke zugeordnet waren. Spezielle Aufräumaktionen auf Privatgrundstücken waren der öffentlichen Hand ohne weiteres nicht gestattet.

Entsprechende Aufräumungsaktionen sind jedoch nach Klärung der Eigentumsverhältnisse seitens des Bezirksamtes Treptow beabsichtigt. Auf Grund der aufgeführten Eigentümersituation waren bisher auch keine Gestaltungsmöglichkeiten in Bezug auf die Wegeführung möglich. Trotzdem ist zu bemerken, daß die vorhandenen, unbefestigten Wege von der Bevölkerung zum Spaziergehen angenommen werden. Insofern erfolgt eine Abwägung zugunsten der Allgemeinheit.

zu 6. Mit den eingegangenen Stellungnahmen zum Erhalt des sogenannten Doktorparkes wird die Notwendigkeit der Sicherung dieser wohnungsnahen öffentlichen Parkanlage bekräftigt. Durch Anwohner wird die Nutzung der Parkanlage bestätigt. Deshalb erfolgt eine Abwägung zugunsten der Allgemeinheit.

zu 7. Der Rodelberg, ein natürliches Gefälle mit einigen Auffüllungen (Aushub von Eigenheimbauten) ist wohl in den 60er und 70er Jahren entstanden. Aufräumarbeiten, Gestaltung und Säuberungsaktionen des sogenannten Doktorparkes selbst erfolgten im Rahmen einer Bürgerinitiative.

Es ist sicherlich davon auszugehen, daß die Grundstückseigentümer aus Unkenntnis der Bürgerbewegung heraus nicht über die konkreten Maßnahmen informiert wurden. Das Klagerecht der Grundstückseigentümer hätte jedoch nach Realisierung der Maßnahmen gewahrt werden können. Zum jetzigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, daß die Gestaltung der Parkanlage ca. 40 Jahre lang geduldet wurde. Die Aufnahme der Verjährung drängt sich zudem auf. Wann es zu einer Sperre des unbefestigten Teils des Widosteiges mit Steinpfeilern kam, ist nicht bekannt. Bezüglich der Sperre zum Befahren sind wohl nicht nur die Eigentümerinteressen gewahrt, sondern ist auch der Zerstörung der Parkanlage entgegengewirkt worden. Es wird vermutet, daß diese sichernde Maßnahme im Rahmen weiterer Gestaltungsmaßnahmen realisiert wurde. - Insofern ist auch davon keine Abwägung zugunsten des Privateigentümers abzuleiten, sondern zu Gunsten der Allgemeinheit zu entscheiden.

zu 8. Durch die Rodelnutzung auf dem Rodelberg werden keine schützenswerten Gräser und Pflanzen zerstört, da sich der vorhandene Vegetationsbestand im Zusammenhang mit seiner Nutzung herausgebildet hat.

Die Anlage eines Kinderspielplatzes ist seitens des Bezirksamtes nicht geplant, da dieser dem gesamtökologischen Konzept einer naturnahen Parkanlage widersprechen würde. Von einem Kinderspielplatz können somit auch zukünftig keine negativen Auswirkungen auf die gewachsene Waldparkanlage ausgehen.

Insofern erfolgt eine Abwägung zugunsten der Allgemeinheit.

- zu 9. Die in der Nähe geplanten Großsiedlungen, welche Bestandteil der Bebauungspläne XV-44 bis 46, XV-26 bis 29 sind, weisen in ihren Planungen eigene wohnungsnahe Grünflächen nach, die für die unmittelbaren Anwohner zur Kurzzeiterholung bereitgestellt werden. Ein direkter Nutzungsdruck auf den sog. Doktorpark geht somit nicht von den Bewohnern dieser Neubaugebiete aus. Insofern erfolgt eine Abwägung zugunsten der Allgemeinheit.
- zu 10. Grundsätzlich wird einzelfallbezogen geprüft. Im Vergleich zu anderen Berliner Bezirken ist es möglich, daß diese eine Grünfläche unter Inanspruchnahme eines geringen Anteils von Privatflächen planen. Das Bezirksamt Treptow kann hier nur die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes XV-14 konkret benennen und darlegen, die sich im bisherigen Planungsverlauf weiter bestätigte. Gleichfalls ist der Stellenwert von Privateigentum bei einer Neuplanung einer Parkanlage anders zu bewerten als beim Erhalt einer gewachsenen Waldparkanlage. Beim sogenannten Doktorpark waren allein ca. 40 Jahre notwendig, daß sich diese vorhandene Naturqualität entwickeln konnte. Das Areal des sogenannten Doktorparkes hat somit auf Grund seiner Entwicklungszeit eine hohe ökologische Qualität erreicht, die mit einer neu angelegten Parkanlage keinesfalls zu vergleichen bzw. gleichzusetzen ist. Beim Erhalt eines qualitativ hochwertigen Vegetationsbestandes innerhalb einer zur Erholung genutzten Parkanlage sind andere Prioritäten in Bezug einer Inanspruchnahme von Privatflächen zu setzen. Insofern ist eine Abwägung zugunsten des Allgemeinwohls für eine öffentliche Parkanlage vorzunehmen.
- zu 11. Entsprechend eines aktuellen Liegenschaftskatasterauszuges wird das am Widosteig gelegene Flurstück 192/36 als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Der Grundstückserwerb erfolgte zwischen dem Grundstückseigentümer und der Bodengesellschaft Adlershof Altglienicke auf privatrechtlicher Ebene. Das Grundstück selbst gilt als nicht erschlossen. Eine Umwidmung der Landwirtschaftsfläche in Bauland erfolgte für o.g. Grundstück nicht. Auch keine Baugenehmigung wurde erteilt. Das Grundstück ist bisher nicht nummeriert, was ebenfalls auf ein Fehlen einer Baugenehmigung hindeutet. Aus dem von der Bodengesellschaft Adlershof Altglienicke erstellten Massenbauplan ist somit kein Baurecht abzuleiten bzw. es bestand zu keiner Zeit offiziell ein Baurecht für dieses Grundstück. Eine historisch rechtlich begründete Position, die sich auf geltendes Baurecht stützt und auf Rechte von Überleitungsregelungen abstellt, ist nirgends herleitbar. Die Anwendung nicht erteilter Genehmigungen kann außerdem nicht greifen. Insofern ist eine Abwägung zugunsten der Allgemeinheit als öffentliche Parkanlage vorzunehmen.
- zu 12. Entsprechend § 14 BauGB dient die Veränderungssperre der Sicherung einer Planung im Bebauungsplanbereich durch eine mögliche zeitlich befristete Zurückstellung von Baugesuchen während der Durchführung des formellen Bebauungsplanverfahrens. Das Rechtsinstrument der Veränderungssperre begründet für den konkreten Planbereich eine Sperrwirkung und ist vom Eigentümer nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 GG hinzunehmen, da sich die gesetzliche Zulässigkeit für die geordnete städtebauliche Entwicklung des § 14 ff. BauGB ergibt. Im Rahmen des Abwägungsprozesses nach § 1 BauGB sind öffentliche und private Interessen gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Die Interessen der Allgemeinheit werden damit begründet, daß für die Kurz- und Freizeiterholung entsprechend eines Richtwertes für Grün- und Freiflächen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz pro Einwohner je 6m² wohnungsnahe Grünfläche in einem Gehbereich bis ca. 500m bereitgestellt werden müssen. Die vom Einwender angesprochenen weiteren Erholungsflächen befinden sich außerhalb des aufgeführten Gehbereiches und sind somit für die Kurz- und Feierabenderholung ungeeignet. Was die Abwägung öffentlicher gegen private Interessen anbelangt, so wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung durch zahlreiche Bürgerstellungnahmen der Erhalt der Parkanlage gefordert. Die Umsetzung des Planinhaltes des Bebauungsplanes XV-14 ist somit ein öffentliches Interesse. Dem gegenüber steht das private Interesse eines Einzelnen in Form der baulichen Grundstücksverwertung. Der Grundstückseigentümer, wohnhaft in München, begehrt den Bau eines noch zu planenden Mehrfamilienhauses. Der Eigentümer stellt auf eine Absicht ab und der Bezirk auf den vorhandenen schützenswerten Zustand, der durch eine Vielzahl von positiven Stellungnahmen belegt ist. Eine Überbewertung öffentlicher Interessen ist somit nicht nachvollziehbar. Die Einwendungen des Eigentümers werden geprüft und abgewogen. Auf Grund der aufgeführten Argumente ist auch hier dem privaten Belang kein Vorrang einzuräumen.

- zu 13. Die Eigenentwicklung der Grünfläche wird mit dem Bebauungsplan XV-14 nicht dem Eigentümer aufgebürdet. Gemäß den gesetzlichen Regelungen erfolgt die finanzielle Begleichung. Die im Grundbuch ausgewiesene Landwirtschaftsfläche hat zwar im Laufe der Zeit den Status einer Grünfläche erreicht, Baulandqualitäten besitzt jedoch keines der Grundstücke. Es ist demzufolge von keiner Umwidmung von Bauland in Grünland auszugehen. Deshalb ist aus diesem Grund eine Abwägung zugunsten des Allgemeinwohls als öffentliche Parkanlage vorzunehmen.
- zu 14. Eine Herauslösung einzelner Teilstücke und Freigabe dieser zur Bebauung würde durch die Vernichtung wertvoller Teilbereiche des Ökosystems zur Zerstörung des Gesamtzusammenhanges der zu sichernden Parkanlage führen. Die Intention des Bebauungsplanes ist damit in Frage gestellt. Eine Freigabe einzelner Grundstücke zur Bebauung ist somit unakzeptabel. Außerdem ist zum o.g. Grundstück festzustellen, daß sich auf diesem Flurstück wertvoller, nach § 30a NatSchG Bln geschützter Trockenrasen befindet, der ebenfalls eine Bebauung verbieten würde. Insofern ist eine Abwägung zugunsten der Allgemeinheit vorzunehmen.

zu 15. Eine Zahlung für die Inanspruchnahme des Grundstückes ist, falls ein Antrag gestellt wird, seitens des Landes Berlin auf der Grundlage eines unter Berücksichtigung aller rechtsrelevanten Kriterien erstellten, aktuellen Wertgutachtens beabsichtigt. Grundlage dazu sind die gesetzlichen Regelungen.

Es ist dabei davon auszugehen, daß der Verkehrswert als realer Situationswert ermittelt wird und das die sich im Bereich des sogenannten Doktorparkes befindenden Grundstücke auf Grund des Ist-Zustandes, wie auch entsprechend der Grundbuchauszüge Grünlandqualität (Ausweisung als Landwirtschaftsfläche) aufweisen. Demzufolge kann ein Flächeankauf nur nach §§ 39 ff. i.V.m. § 246a Abs. 1 Nr. 9 BauGB durch das Bezirksamt Treptow als Grünland erfolgen. Voraussetzung dafür ist, daß der Bebauungsplan zum 31.12.1997 festgesetzt wird, was seitens des Bezirksamtes Treptow beabsichtigt ist. Es kann auch kein adäquates Ersatzgrundstück (Grünland, unbebaut) zur Verfügung gestellt werden, denn es gibt derzeit keine derartigen Grundstücke im Eigentum des Bezirksamtes Treptow. Es kann auch kein Baugrundstück zum Kauf nach einer Ausgleichszahlung für Grünland angeboten werden, denn es gibt derzeit keine geeigneten sowie verfügbaren und zweifelsfrei landeseigenen Grundstücke im Bezirksamt Treptow.

Zur Inanspruchnahme gerichtlicher Hilfe ist zu bemerken, daß jedermann, insbesondere der Einwender auch, im Anwendungsfall Rechtsschutz und Rechtskontrolle aus dem Rechtsstaatsprinzip genießt; die Rechtswegegarantie ist verfassungsrechtlich verankert und die Verwaltung ist an Recht und Gesetz gebunden. Insofern sind Bezugnahmen in Abhängigkeiten, dessen Gebrauch jedermann durch Gesetz offensteht, nicht geeignet für Einwendungen, da diese Rechte nicht eingeengt werden dürfen. Auch die Bezugnahme auf Klageerhebung ist nicht geeignet, dem privaten Belang gegenüber dem öffentlichen Belang Vorrang einzuräumen. Das Recht auf gerichtliche Inanspruchnahme steht jedoch jedem offen. Anhand der gesetzlichen Voraussetzungen müssen Zahlungen entsprechend eines aktuellen Wertgutachtens gegenüber dem Eigentümer erfolgen. Insofern ist dem privaten Belang kein Vorrang einzuräumen.

zu 16. Die innerhalb des formellen Bebauungsplanverfahrens eingegangenen Schreiben des Eigentümers wurden ordnungsgemäß beantwortet, eine endgültige Stellungnahme zum Widerspruch im Rahmen der öffentlichen Auslegung kann jedoch erst nach der Festsetzung des Bebauungsplanes XV-14 erfolgen.

Nach Prüfung der vorgebrachten Argumente des Einwenders ist den privaten Belangen kein Vorrang einzuräumen. Da eine aktuelle Grundstücksbewertung und eine Entschädigungszahlung durch das Bezirksamt Treptow nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere auch nach § 246a BauGB beabsichtigt ist, erfolgt unter Berücksichtigung der zustimmenden Stellungnahmen zum Erhalt des sogenannten Doktorparkes eine Abwägung zugunsten der öffentlichen Interessen.

II.7 Stellungnahme Nr. 11 zum Grundstück am Bohnsdorfer Weg, Flurstück 192/45

Von der Einwenderin, wohnhaft in Nierstein, wurden Restitutionsansprüche geltend gemacht.

In der eingegangenen Stellungnahme wurde um Einsicht in die Entwürfe des Bebauungsplanes XV-14 gebeten, damit die Einwenderin einen bevollmächtigten Anwalt mit der Sache betrauen kann.

Stellungnahme des Bezirkes

Eine Einsichtnahme in die Unterlagen war im Stadtplanungsamt allgemein und im besonderen während der Auslegung der Planunterlagen möglich. Nach unserer Kenntnis befindet sich das Grundstück derzeit im kommunalen Fachvermögen, ein Abschluß des Rückübertragungsverfahrens ist derzeit nicht erfolgt.

Da sich die Einwenderin im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht geäußert hat und keinen Nachweis über die Rückübertragung vorlegen konnte, kann eine Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen gegeneinander und untereinander zugunsten des Allgemeinwohls erfolgen. Ebenfalls würde eine Heraustrennung dieses Grundstückes den gemeindlichen Planungsabsichten entgegenstehen, deren Erforderlichkeit nachgewiesen worden ist. Bei Vorliegen der Eigentümerlegitimation könnte die Eigentümerin Rechte geltend machen, wenn sie rechtlich gestützt sind. Das Naturschutz- und Grünflächenamt als derzeitiger Flächeneigentümer, befürwortet die Planungsziele.

II.8 Stellungnahme Nr. 13 zum Flurstück 192/43

Die Grundstückseigentümer in Erbengemeinschaft, wohnhaft in Bremen bzw. Nordhorn, werden durch einen Rechtsanwalt vertreten.

Die Stellungnahme beinhaltet, daß durch den Bebauungsplan XV-14 eine Enteignung oder quasi Enteignung eingeleitet werde, welche mit allen möglichen juristischen Mitteln abgewehrt werden soll.

Die Mandanten sprechen sich gegen eine Umwidmung des Baulandes in eine Parkanlage aus, und verweisen zur Vermeidung von Wiederholungen auf ihre Schreiben vom 21.6.1993, 2.12.1993 und 7.3.1994. Sie hatten das Grundstück als Bauland gekauft. Die Erschließungskosten wären beglichen worden. Bei einer Festsetzung des Bebauungsplanes würden auf das Land Berlin sehr hohe Entschädigungsansprüche zukommen.

Stellungnahme des Bezirkes

Die im Widerspruch aufgeführten Schreiben hatten zusammenfassend folgenden Inhalt.

Seitens des Eigentümers wird eine Entschädigung gefordert, die Fläche sollte als Wohngebiet ausgewiesen werden, da in der umliegenden Umgebung Wohnhäuser vorhanden sind.

Es gäbe in der umliegenden Umgebung Erholungsflächen in ausreichendem Umfang, die Parkanlage ist auf Grund ihrer Größe viel zu klein.

Mit den in den Schreiben aufgeführten Bedenken wurde sich seitens des Stadtplanungsamtes Treptow in entsprechenden Antwortschreiben auseinandergesetzt, eine Abwägung erfolgte zugunsten der Allgemeinheit.

Die Flächengröße des sogenannten Doktorparkes entspricht mit 2,1 ha den Richtlinien für Frei- und Grünflächen (in Anlehnung an die Empfehlungen der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag, 1973) für eine wohnungsnah öffentliche Grünfläche.

Ebenfalls können die Naherholungsgebiete im Raum Dahme und Spree nicht in die Bilanz der wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen aufgenommen werden, da sie sich außerhalb des Versorgungsbereiches (Gehbereich 500 m) befinden. Die Ausweisung des sogenannten Doktorparkes als wohnungsnah öffentliche Grünfläche ist somit gerechtfertigt.

Nach Festsetzung des Bebauungsplanes XV-14 ist seitens des Bezirksamtes Treptow eine Ausgleichszahlung für das Grundstück auf Basis der geltenden Bestimmungen beabsichtigt, falls ein Antrag eingereicht wird. Im konkreten Fall soll ein Flächenankauf nach §§ 39 ff. i.V.m. § 246a Abs. 1 Nr. 9 BauGB erfolgen, da sich die tatsächliche Nutzungsart, wie auch die Ausweisung im Grundbuch als Grünland (Landwirtschaftsfläche) darstellen. Von einer Widmung der Fläche als Bauland kann demzufolge nicht ausgegangen werden.

Es ist ebenfalls nicht von einer Enteignung im eigentlichen Sinne auszugehen, da die Zahlung eines finanziellen Ausgleichs auf der Grundlage eines aktuellen Wertgutachtens geplant ist. In diesem Zusammenhang ist zu bemerken, daß der Flächenankauf, wie die Begleichung der Erschließungskosten, für dieses Grundstück nur auf privatrechtlicher Ebene erfolgten. Auch eine durch ein Schreiben vom 6. März 1945 bestätigte Zahlung der Straßenbaukosten des Grundstückseigentümers hat keine öffentlich-rechtliche Relevanz für eine Umwidmung einer Landwirtschaftsfläche in Bauland. Ebenfalls gilt das Flurstück 192/43 als unerschlossen und somit als nicht bebaubar.

Unter Einbeziehung des sich im Laufe der Jahre entwickelnden ökologisch wertvollen Vegetationsbestandes mit qualitativ hochwertigen Erholungsmöglichkeiten ist ein Ankauf privater Flächen zur Sicherung einer öffentlichen Parkanlage gerechtfertigt.

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes wurde ebenfalls nachgewiesen. Zusammenfassend werden die vom Einwender bzw. deren Rechtsanwalt geäußerten Bedenken aufgrund der aufgeführten Argumente zugunsten öffentlicher Interessen abgewogen.

II.9 Stellungnahme Nr. 54 zum Grundstück Salierstraße 39 und 41 (Flurstücke 192/48 u. 192/49)

Der Rechtsanwalt des Einwenders, wohnhaft in Hamburg, äußerte folgende Bedenken.

1. Die im Bebauungsplanentwurf erfaßte Fläche sei 1943 als Massenaufbaugebiet ausgewiesen worden. Die damaligen Eigentümer waren zu einer Wohnbebauung verpflichtet gewesen. Es handelte sich somit um Bauland. Vor und nach der Wende sei die Baulandqualität nicht verloren gegangen. Eine Nutzungsänderung mit einer Flächenausweisung als Grünfläche sei rechtlich unzulässig.
2. Zur Gestaltung einer Erholungsfläche im Rahmen eines Stadt-Land-Grünzuges sei die Fläche nicht geeignet.

3. Zur Erreichung des ökologischen Planungszieles sei eine Gestaltung als bebauungsfreie Wald- und Parkanlage nicht notwendig.
Das Planungsziel des ökologischen Landschafts- und Artenschutzes könne erreicht werden unter Einbeziehung einer lockeren, wald- und parkartig eingebetteten Wohnbebauung. Der Schutzzweck könnte durch bauordnungsrechtliche Auflagen im Bauerlaubnisverfahren ausreichend bewirkt werden.
Eine diese Bebauung erlaubende planungsrechtliche Ausweisung würde die bisherige rechtliche Nutzungsart nicht beeinträchtigen (§ 34 BauGB).
4. Die Fläche zeige einen völlig verwilderten Bewuchs.
5. Die Fläche werde als öffentliche Parkanlage im Sinne des Planungszieles unter Einbeziehung des geplanten Einwohnerzuwachses von 18.000 Einwohnern auf 38.000 Einwohner als ungeeignet eingeschätzt, da sie auf Grund ihrer Flächengröße zu klein sei.
Ein Anschluß an den geplanten Stadt-Land-Grünzug sei auf Grund der Umgebungsstruktur nicht zu erreichen.
6. Es fehle auch jede Alternativuntersuchung, inwieweit geeignete Flächen aus dem ärarischen Grundbesitz der öffentlichen Hand verfügbar wären.
7. Es ist weiter zu bedenken, daß ein hoher Bevölkerungszuwachs eine Überbeanspruchung und eine damit verbundene Zerstörung der Flora und Fauna zur Folge hätte.
Diese Erwägungen fänden in der bisherigen Planung nicht die gebotene Berücksichtigung, es bestände deshalb ein planerisches Abwägungsdefizit im Sinne der Rechtssprechung des Bundesverwaltungsgerichts.
8. Die Planung verstoße gegen die Ausweisung der Flächen im FNP als Wohnbaufläche W4. Entsprechend des FNP seien Grünflächen unter Beachtung der Darstellungsschärfe nur in einer Größe von mehr als 3 ha zu planen.
Die dargelegten planungsrechtlichen Fehler erfordern eine Änderung des Planentwurfes.
9. Der Bebauungsplan sei ein Landesgesetz. Er sei an Artikel 14 Grundgesetz gebunden. Er müsse die Entschädigungsklausel enthalten, soweit er Enteignungswirkung hätte. Die Nutzungsänderung von Bauland in Grünland sei ein entschädigungsgleicher Eingriff. Sie erforderten die Entschädigung. Dem Entschädigungsgebot werde durch die Auflage an die Verwaltung, die Flächen zu erwerben, nicht genügt.
Eine Entschädigungsklausel, z.B. Hinweis auf § 42 BauGB fehlt.
10. Die am 14. März 1994, 6. Juli 1994, 3. August 1994, 24. August 1994, 7. Oktober 1994, 28. Oktober 1994, 30. Januar 1995 zugestellten Schreiben seien Bestandteil dieser Einwendung.
11. Die im Schreiben vom 21. Februar 1994 bezeichnete bestehende genutzte Grünanlage (Waldparkanlage) könne in ihrer Nutzung nicht erkannt werden.
Die Ortsbesichtigung lasse sie dem gegenwärtigen Wildniszustand nach als sehr unwahrscheinlich erscheinen.

Stellungnahme des Bezirkes

- zu 1. Der Verkauf des Grundstückes Salierstraße 39 und 41 verbunden mit einem Bauprojekt erfolgte nur auf privatrechtlicher Ebene. Entsprechend des aktuellen Grundbuchauszuges sind die o.g. Grundstücke als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Anzumerken ist dabei, daß laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 10.1.1996 nur das Grundstück Salierstraße 41 im Eigentum des Einwenders ist. Die Eigentumsfrage bezüglich des Grundstückes Salierstraße 39 ist durch den Einwender abschließend zu klären. Eine Umwidmung der Nutzungsart verbunden mit einem formellen Bebauungsplanverfahren erfolgte keinerzeit.

Die jetzige Flächennutzung vor Ort stellt sich als Grünfläche dar. Ebenfalls ist seitens der öffentlichen Hand nicht bekannt, daß ein Baugenehmigungsverfahren für diese Grundstücke durchgeführt und eine Baugenehmigung erteilt wurde. Insofern gibt es keinen historisch begründeten Rechtsanspruch aus Baugenehmigungen und für Baulandqualität.

Eine Ausweisung der Fläche in Form einer Grünfläche ist somit gerechtfertigt. Deshalb erscheint das Vorbringen des Einwenders keinen Vorrang vor den öffentlichen Interessen zu haben. Die Sicherung der grünbestandenen Grundstücke auf Grund der aufgestellten Planungsabsichten und der zustimmenden Stellungnahmen überwiegt, eine Abwägung erfolgt zugunsten des Allgemeinwohls für eine öffentliche Grünfläche.

- zu 2. Die Fläche des sogenannten Doktorparkes ist nicht Bestandteil des Stadt-Land-Grünzuges, sondern wird als wohnungsnahe öffentliche Grünfläche ausgewiesen mit ihrer Nutzung für die Kurzzeit- und Feierabendberholung. Als Stadt-Land-Grünzug wird die Fläche des Landschaftsparkes Rudow-Altglienicke ausgewiesen, die auf Grund ihrer Größe als siedlungsnahe Grünfläche fungieren soll. Insofern erfolgt eine Abwägung zugunsten des Allgemeinwohls.

- zu 3. Die Herauslösung einzelner Grundstücke und Freigabe dieser zur Bebauung führt dazu, daß die Realisierung des ökologischen Planungszieles in seiner Gesamtheit in Frage gestellt ist. Durch die Bebauung einzelner Teile werden wertvolle Biotopstrukturen zerstört, die nur in ihrer Gesamtheit ihrer Funktion als Lebensraum für Flora und Fauna gerecht werden können. Auf Dauer sind somit die Lebensbedingungen für Biotope, die nach § 30a NatSchG geschützt sind, wie auch für die zahlreich vorhandenen geschützten Käfer- und Insektenarten nicht zu sichern. Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes ist somit eine Freigabe einzelner Grundstücke zur Bebauung unakzeptabel. Ebenfalls kann einer Erteilung von Auflagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aus o.g. Gründen nicht zugestimmt werden. Im übrigen ist gerade diese Fläche, wie in der Anforderlichkeit nachgewiesen wurde, notwendig, um für die nähere Umgebung eine Aufenthaltsmöglichkeit zu schaffen. Insofern wird auch hier keine Entscheidung zugunsten der privaten Interessen gegenüber den öffentlichen Interessen erkannt, weil es die naturnahe zusammenhängende Anlage zu schützen gilt, die von der Bevölkerung angenommen wird.

- zu 4. Der vom Einwender aufgeführte völlig verwilderte Bewuchs wird von diesem so wahrgenommenen, aber gerade dieser vorhandene Zustand der u.
- zu 11. Anlage stellt wertvolle naturnahe Bereiche dar, die sich im Laufe der Jahre ohne den menschlichen Einfluß entwickeln konnten. Gerade diese dichtbewachsenen Areale mit Strauchbewuchs bilden wichtige Rückzugsgebiete für die im sogenannten Doktorpark zahlreich vorkommenden Vogelarten. Daß auch ein verwilderter Bestand eine hohe ökologische Bedeutung aufweist, belegen die Gutachten über die Wertigkeit von Flora und Fauna sowie die Beobachtungen der Anwohner. Insofern ist eine Abwägung zugunsten der öffentlichen Interessen vorzunehmen.
- zu 5. Die Flächengröße der Parkanlage entspricht mit 2,1 ha den Richtwerten für Frei- und Grünflächen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz (in Anlehnung an die Empfehlung der ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag, 1973). Ein Richtwert für eine wohnungsnahe öffentliche Grünfläche wird darin mit einer Fläche von mindestens 0,5 ha vorgegeben. Um eine Verbindung des sogenannten Doktorparkes zum Stadt-Land-Grünzug herzustellen, ist im Rahmen des Biotopverbundes festzustellen, daß der ehemalige Mauerstreifen (Flächen des geplanten Stadt-Land-Grünzuges), wie auch der sogenannte Doktorpark Hauptelemente des Biotopverbundes darstellen. Über Trittsteinbiotope, vorrangig in Form von Straßenbäumen oder Einzelbäumen auf Privatgrundstücken, werden vorhandene Barrieren überwunden und ein Biotopverbund, der insbesondere von Vögeln genutzt wird, gesichert. Insofern erfolgt eine Abwägung zugunsten der Allgemeinheit.
- zu 6. 1991 wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz die städtebauliche Studie Rudow, Altglienicke, Schönefeld - RAS erstellt. Auf dieser Grundlage wurde durch die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen fast der gesamte Ortsteil Altglienicke zum Untersuchungsbereich (nach § 165 Abs. 4 BauGB n.F.) erklärt. Diese grundlegenden städtebaulichen Vorgaben führten zur Beauftragung der Leitplan GmbH durch die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen. In Abstimmung mit den Senatsverwaltungen Verkehr und Betriebe, Stadtentwicklung und Umweltschutz, Bauen und Wohnen und dem Bezirk wurde durch dieses Büro ein Entwurf für eine städtebauliche Leitplanung für den Ortsteil Altglienicke erstellt. Alle vorgenannten prinzipiellen städtebaulichen Rahmenuntersuchungen kamen, auch unter Berücksichtigung des Aspektes, daß sich im Ortsteil Altglienicke keine weiteren für wohnungsnahe öffentliche Parkanlagen geeigneten Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand befinden, zu dem Ergebnis, daß die vorhandene waldartige Parkanlage erhalten werden muß. Insofern ergibt sich eine Abwägung zugunsten der öffentlichen Interessen.

zu 7. Es ist nicht damit zu rechnen, daß eine Überbevölkerung der Parkanlage des sogenannten Doktorparkes auf Grund des zukünftig zu erwartenden hohen Bevölkerungszuwachses auftreten wird. Es ist bei der weiteren Entwicklung Altglienickes davon auszugehen, daß ein hoher Bevölkerungszuwachs von großen Bauvorhaben ausgehen wird, diese Großprojekte jedoch in Bebauungsplangebiete integriert sind. Innerhalb dieser Bebauungsplanverfahren ist es neben der Schaffung von Planungsrecht für den Wohnungsbau auch eine Aufgabe der öffentlichen Hand, die notwendigen Erholungsflächen in Form von wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen zu sichern. Dieser von den Großbauvorhaben ausgehende Nutzungsdruck auf öffentliche Grünflächen wird sich somit auf den Gesamttraum Altglienicke verteilen. Es ist im konkreten Fall auch noch einmal darauf zu verweisen, daß der sogenannte Doktorpark vorrangig für die Kurz- und Freizeiterholung der direkten Anwohner bereitsteht. Für die direkte Umgebung ist ebenfalls ein durch zahlreiche Bauvorhaben verbunden mit Grundstücksteilungen bedingter Einwohnerzuwachs zu verzeichnen, wobei die direkten Anwohner vorrangig den sogenannten Doktorpark zur Kurzzeiterholung nutzen und deren Sicherung begründen. Es kann damit zusammenfassend festgestellt werden, daß die vorhandene Waldparkanlage vorrangig für umliegende Bewohner gesichert werden muß, eine Überbeanspruchung trotz eines zu erwartenden hohen Bevölkerungszuwachses im gesamten Ortsteil Altglienicke auf Grund der Schaffung weiterer wohnungsnaher öffentlicher Grünflächen in Verbindung mit Bebauungsplanverfahren jedoch nicht zu erwarten ist. Es ist demzufolge auch kein Abwägungsdefizit im Sinne der Rechtssprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zu erwarten. Insofern erfolgt eine Abwägung zugunsten der Allgemeinheit.

zu 8. Die Planung verstößt nicht gegen die Ausweisung der Fläche im FNP 94, da Flächen geringer 3 ha auf Grund einer festgelegten Tiefenschärfe im FNP nicht dargestellt sind. Aus einer Wohnbaufläche W4 ist entsprechend der Planbegründung zum FNP 94 eine Grünfläche entwickelbar. Auf dieser Grundlage wurde der Bebauungsplan XV-14 aufgestellt. Insofern ist eine Abwägung zugunsten des Allgemeinwohls vorzunehmen.

Zu 9. Ein Bebauungsplan wird im Land Berlin nach § 4 Abs. 5 AG BauGB als Rechtsverordnung festgesetzt. Die im Grundgesetz unter Art. 14 normierte Garantie des Eigentums stellt nicht auf eine Bestandsgarantie ab, sondern erfaßt auch einen Regelungsauftrag für die Inhalts- und Schrankenbestimmung. Den Freiheitsraum des einzelnen und die Belange der Allgemeinheit gilt es in einen gerechten Ausgleich zu bringen. Dazu gehört die Sozialbindung des Eigentums und die Enteignung des Eigentums ist nur in Verbindung mit der Junktim-Klausel möglich.

Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke wird hinreichend in der Begründung zum Bebauungsplan XV-14 belegt und während des Planungsverfahrens unter Würdigung aller Bedenken abgewogen. Gemäß § 1 BauGB ist die Erforderlichkeit nachgewiesen.

An Hand des Untersuchungsberichtes und der durchgeführten Recherchen für den Bebauungsplan ergibt sich schlüssig die weitere Verfolgung der Planungsziele.

Landeseigene Grundstücke stehen nicht zur Verfügung. Private Grundstücke, die den gleichen Anforderungen genügen und den gleichen Maßstäben unterworfen wurden, können nicht in Betracht bzw. können nicht herangezogen werden. Es gibt keine weiteren privaten Grundstücke in der relevanten Untersuchungsumgebung die als Ersatz für den sog. Doktorpark in Frage kommen.

Insofern hat das Land Berlin auf Antrag des Privateigentümers nach Erlaß des hoheitlich rechtlich legitimierten Aktes, das hiervon betroffene Privatgrundstück zu erwerben und gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zu bezahlen.

Eine direkte Bezugnahme auf die innerhalb des Planungsschadensrechts bestehende Generalnorm § 42 BauGB, die Entschädigungsklausel insgesamt, ist dabei entbehrlich. Gemäß § 246a BauGB gelangen in diesem Fall die Überleitungsregelungen aus Anlaß der Herstellung der Einheit Deutschlands zur Anwendung; nach § 246a Abs. 1 Nr. 9 besitzen § 42 Abs. 1 bis 3 und 5 bis 10 BauGB keine Gültigkeit. Allein auf § 42 Abs. 4 BauGB wird verwiesen. Danach bleiben Entschädigungen für Eingriffe in ausgeübte Nutzungen unberührt. Jedoch das vom Bebauungsplan erfaßte Areal soll mit dem Rechtsinstrumentarium Bebauungsplan XV-14 offiziell für jedermann zugänglich gemacht werden.

Die schon im Bestand vorzufindenden grünbewachsenen Grundstücke werden zum Wohl der Allgemeinheit für eine öffentliche Grünnutzung als öffentliche Parkanlage festgesetzt. Die Inanspruchnahme der vorhandenen betroffenen Grundstücke wird durch ein Wertgutachten festgestellt und bestimmt den Umfang der Zahlung an die betroffenen Grundstückseigentümer. Diese Festlegungen sind in den finanziellen Auswirkungen des Bebauungsplanes aufgenommen. § 40 BauGB ist zu beachten und im konkreten Fall zu prüfen. Der Umfang richtet sich nach den vom Privateigentümer im Einzelfall nach den gesetzlichen Bestimmungen geltend zu machenden Ansprüchen und der rechtlichen Vereinbarkeit und Zulässigkeit.

Insofern ist nach Abwägen der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander die Entscheidung zu Gunsten der öffentlichen Interessen zu treffen, da Grundstücksflächen für das verfolgte Planungsziel und die daraus resultierenden Auswirkungen statuiert sind und dokumentiert werden. Deshalb können die Bedenken des Einwenders nicht zum Vorrang privater Interessen führen.

zu 10. Die vom Einwender aufgeführten Schreiben sind Bestandteil des Abwägungsmaterials.

Zusammenfassend beinhalten die aufgeführten Schreiben folgende Bedenken. Eine sich aus dem Grundstückskauf ergebende Bebauungspflicht wird mitgeteilt. Die Fläche sei als Bauland bewertet, eine Grünlandausweisung bedeute eine Herabzonierung. Es wird eine Entschädigung gefordert. Entsprechend FNP 94 und Lapro 94 sei die Fläche als eine begrünte Wohnbaufläche auszuweisen.

Eine Mitteilung des veränderten Geltungsbereiches wurde gefordert.

Die in den Schreiben aufgeführten Bedenken sind zum größten Teil Bestandteil des Widerspruches im Rahmen der öffentlichen Auslegung und werden in den Punkten 1, 8 und 9 abgewogen. Zugleich erfolgte eine gesonderte Beantwortung dieser Schreiben. Was eine Darstellung der Flächen im Lapro 94 anbelangt, ist die Fläche im Lapro 94 als Parkanlage mit prägenden, gliedernden Elementen ausgewiesen.

Eine Grünfläche ist auf diesem Standort auch weiterhin zu entwickeln. Die Aufenthaltsqualität auf der Fläche soll verbessert werden. Im Schreiben des Stadtplanungsamtes Treptow vom 21.2.1994 wurde dem Einwander der veränderte Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-14 mitgeteilt.

Aufgrund der aufgeführten Argumente wird eine Abwägung zugunsten der öffentlichen Interessen vorgenommen.

Nach umfassender Prüfung der eingegangenen Hinweise und Bedenken kann deren Abwägung mit folgendem Ergebnis zusammengefaßt werden.

Im konkreten Fall überwiegen wohl beim Einwander vorrangig die finanziellen Interessen.

Abgesehen von einem zeitlich befristeten Eingriff, der im Festhalten der Fläche im Ist-Zustand besteht, wird der Einwander in der weiteren Verfügbarkeit über die Fläche nicht beschränkt. An Hand eines Antrages und eines Wertgutachtens obliegt dem Land Berlin die finanzielle Ausgleichszahlung.

Ein Flächenankauf ist auf der Grundlage von § 246a Nr. 9 BauGB entsprechend des Verkehrswertes zu Grünland beabsichtigt. Daß im konkreten Fall nicht von Bauland bei der Grundstücksbewertung ausgegangen werden kann, wurde unter Punkt 1 der Stellungnahme Nr. 54 näher erläutert.

Es kann auch kein adäquates Ersatzgrundstück (Grünland, unbebaut) zur Verfügung gestellt werden, denn es gibt derzeit keine derartigen Grundstücke im Eigentum des Bezirksamtes Treptow.

Es kann auch kein Baugrundstück zum Kauf nach einer Ausgleichszahlung für Grünland angeboten werden, denn es gibt derzeit keine geeigneten sowie verfügbaren und zweifelsfrei landeseigenen Grundstücke im Bezirksamt Treptow.

Durch einen seitens der öffentlichen Hand beabsichtigten Flächenankauf ist davon auszugehen, daß die Interessen des privaten Grundstückseigentümers hinreichend berücksichtigt wurden. Auf Grund der zahlreich eingegangenen zustimmenden Stellungnahmen erfolgt eine Abwägung zugunsten des Allgemeinwohles für den Erhalt des sogenannten Doktorparkes als öffentliche Parkanlage.

II.10 Stellungnahme vom Eigentümer des Flurstücks 192/36

Nach der öffentlichen Auslegung ging im Bezirksamt Treptow eine weitere Stellungnahme vom 29.06.1996 des Eigentümers des Flurstücks 192/36 mit folgendem Inhalt ein.

1. Der Eigentümer sei über eine beabsichtigte Festsetzung des Bebauungsplanes in nächster Zeit informiert. Es wird angezweifelt, daß dem Bezirksamt, wie der Bezirksverordnetenversammlung die Stellungnahmen und Einwände der Grundstückseigentümer bei den Beratungen vorliegen würden.

2. Zum Begründungstext des Bebauungsplanes äußerte er folgende Bedenken.
Zu Teil I 2.2 Historische Gebietsentwicklung
Es sei ihm unverständlich, daß der Nutzungsausfallschaden von 1945 bis 1990 mit einem Satz "Eine Bebauung ist dann in den Kriegsjahren und danach nicht mehr realisiert worden...die Fläche lag auf Grund dieser Tatsache jahrelang brach", abgehandelt wird.
Er vermisse die Würdigung der allgemein bekannten Umstände, die ursächlich für die Nichtbebauung verantwortlich waren.
3. Zu Teil I 2.3 Bestandssituation (S. 5, Drittlletzter Absatz)
"So wird er von den Anwohnern häufig zum Spaziergehen und Ausspannen genutzt"
Es sei für ihn beim besten Willen nicht vorstellbar, daß die Anwohner, die meist über eigene Häuser und Gärten von ca. 800-1000m² verfügen, ihr Anwesen verlassen, um sich in dieser "Anlage" zu entspannen.
Auf Seite 7 Absatz 3 sei von der Sicherung von Grünflächen im Gehbereich von 500 m die Rede.
Die jetzigen und künftigen Einwohner hätten wohl das seltene Glück, im nahegelegenen Stadforst (Müggelsee) ein riesiges Erholungsgebiet in der Nähe zu haben.
4. Zu Teil II 1 Planungsüberlegungen
Bei dem geplanten Bevölkerungszuwachs von 20 000 Einwohnern müßten sich wohl Grünflächen dieser kleinen Größenordnung in die geplanten Groß- und Siedlungsobjekte einplanen lassen.
5. Zu Teil II 2 Intention des Plans
"Planungsziel, eine derzeit bestehende Grünanlage...zu sichern".
An anderer Stelle sei von einer "naturnahen, gewachsenen Parkanlage" die Rede.
Über diese Begriffe könne man sicher unterschiedlicher Auffassung sein.
Wichtig erschien ihm aber, daß in die natürliche Entwicklung eingegriffen worden sei.
Der Rodelberg wäre künstlich aufgeschüttet worden.
Der bis Anfang der achtziger Jahre durchgehend befahrbare Widosteig, wäre durch Granitsteine teilweise gesperrt worden.
Zwischenzeitlich sei das Gebiet als Deponie für Bauschutt und andere Abfälle benutzt worden.
Es sei also nicht nur eine natürliche Entwicklung.
6. Zu Teil V Bebauungsplanverfahren (S. 13, drittlletzter Absatz)
"da von einer baulichen Nutzung bei der vorhandenen Struktur nicht ausgegangen werden konnte. Eine Entschädigung kann nur für Grünflächen vorgenommen werden."
Vorliegende und genehmigte Pläne zur Festsetzung von Baulinien, Geschoßanzahl und Haustypen würden belegen, daß es sich um Bauland handelt.
Vermutlich hätten alle Eigentümer (so auch er) Grundsteuer mit einem Hebesatz für Bau- und Wohnungsland gezahlt.
Es gäbe Gebührenbescheide des Grundbuchamtes, das ebenfalls als Bemessungsgrundlage von der Höhe her Bauland ansetzen würde.

Einige Eigentümer hätten, wie in seinem Fall, mit dem Kaufvertrag Baupläne bzw. Bauprojekte übernommen, mit der Verpflichtung innerhalb eines Jahres zu bauen und zwar entsprechend dem oben genannten von der Stadt Berlin aufgestellten Plan.
Auch wären schon bei Vertragsabschluß anteilige Erschließungskosten bezahlt worden.

Stellungnahme des Bezirkes

- zu 1. Die Erarbeitung der Bezirksamtsvorlage über die Auswertung der öffentlichen Auslegung wird demnächst abgeschlossen, die Unterlagen werden dann durch das Bezirksamt Treptow von Berlin bei positivem Votum der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlußfassung und Entscheidung vorgelegt.
Bestandteil des Beschlußentwurfes sind dabei alle eingegangenen, dem Planinhalt des Bebauungsplanes zustimmenden und ablehnenden Stellungnahmen sowie die Stellungnahmen der Verwaltung zu den in den einzelnen Stellungnahmen aufgeführten Argumenten.
Als Ergebnis der Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird der Bezirksverordnetenversammlung ein Abwägungsvorschlag zur Beschlußfassung vorgelegt. Nach Zustimmung der Bezirksamtsvorlage über die öffentliche Auslegung durch die Bezirksverordnetenversammlung wird der Bebauungsplan XV-14 nach einer erfolgten Rechtsprüfung durch die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr durch den Bezirk Treptow von Berlin festgesetzt.
Alle für den Bebauungsplan relevanten Unterlagen sind aktenkundig aufgenommen. Der Bezirk ist verpflichtet, z.B. alle Einwände, Bedenken, Anregungen, Hinweise, Stellungnahmen zum Gegenstand des Aktenvorganges Bebauungsplan XV-14 zu erheben, so auch die des Einwänders.
Insofern kann eine Abwägung zu Gunsten des Grundstückseigentümers nicht erfolgen, weil die geäußerten Vermutungen nicht den Tatsachen entsprechen.
- zu 2. Der Teil I Punkt 2.2 beinhaltet eine Einschätzung der historischen Gebietsentwicklung. Es erfolgte seitens des Bezirksamtes Treptow von Berlin ein sachlicher Tatsachenbericht in der Art und Weise, daß in der Nachkriegszeit keine Bebauung der Grundstücke im Bebauungsplangebiet erfolgte. Auf Grund dieser Tatsache konnte sich der jetzt vorhandene schützenswerte Vegetationsbestand entwickeln.
Auf eine detaillierte Hervorhebung der Umstände, die eine Bebauung in der Nachkriegszeit verhinderten, wurde verzichtet, da die politischen Verhältnisse für die Entwicklung des zu erhaltenden Vegetationsbestandes nicht relevant sind für eine Istzustandsanalyse.
Insofern ist eine Abwägung zugunsten der öffentlichen Interessen gerechtfertigt, da diese Istzustandsanalyse zum Begründungstext des Bebauungsplanes gehört.
- zu 3. Im Teil I Punkt 2.3 wird in der Darstellung der Bestandssituation darauf eingegangen, daß der sogenannte Doktorpark von Anwohnern häufig zum Spaziergehen und Ausspannen genutzt wird. Obwohl die direkten Anwohner zum größten Teil eigene Hausgärten für die unmittelbare Erholung besitzen, kann bei Einschätzung der realen Situation vor Ort festgestellt werden, daß zahlreiche Anwohner (Erwachsene und insbesondere auch Kinder) die Grünfläche intensiv zur Erholung wie auch zum Spielen nutzen.

Obwohl die Bezirksamtsvorlage zur Auswertung der öffentlichen Auslegung durch die Bezirksverordnetenversammlung noch nicht beschlossen wurde, kann jetzt schon die Information gegeben werden, daß im Rahmen der öffentlichen Auswertung aus zahlreichen Stellungnahmen eine Zustimmung zum Erhalt der Grünfläche des sogenannten Doktorparks hervorging. In vielen Stellungnahmen wurde die eigene Nutzung der Grünfläche für Erholungszwecke durch Anwohner sowie die Nutzung durch Kinder im Sommer wie auch im Winter bestätigt.

Das im Bezirk Köpenick gelegene Naherholungsgebiet um den Müggelsee befindet sich nicht im Gehbereich von ca. 500m und ist somit nicht als wohnungsnahe öffentliche Grünfläche nutzbar.

Insofern erfolgt eine Abwägung zugunsten der Allgemeinheit.

- zu 4. Zum Teil II Punkt 1 kann bemerkt werden, daß die Bebauung zahlreicher Flächen im Ortsteil Altglienicke über Bebauungspläne gesichert wird. Als spezielle Anforderung im Bereich der sozialen und grünen Infrastruktur wird dabei im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Sicherung vorhandener wie auch die Schaffung neuer öffentlicher Grünflächen in Abhängigkeit der Richtlinien für Frei- und Grünflächen (in Anlehnung an die Empfehlung der ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, 1990) bearbeitet, um den Bedarf an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen für die Altglienicker Bevölkerung zu decken.

Bei der Betrachtung der Versorgung des Ortsteils Altglienicke mit wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen insgesamt, wird im Leitplan Altglienicke (Teil soziale und grüne Infrastruktur, Stand Dezember 1995) deutlich, daß durch die planungsrechtliche Sicherung des sogenannten Doktorparks ein derzeit vorhandenes Defizit an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen abgebaut werden kann. Auch unter Beachtung der im Leitplan Altglienicke vorgegebenen Gebietsentwicklung wird deutlich, daß der sogenannte Doktorpark auch zukünftig eine hohe Bedeutung als Erholungsfläche wie auch als Fläche mit Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz haben wird.

Insofern wird eine Abwägung zugunsten des Allgemeinwohles für eine öffentliche Parkanlage vorgenommen.

- zu 5. Im Teil II Punkt 2 wird darauf eingegangen, daß die bestehende, auch als naturnah gewachsene Parkanlage bezeichnete Grünanlage erhalten werden soll. Ein Widerspruch wird in diesen Bezeichnungen durch den Bezirk nicht erkannt, da der vorhandene Vegetationsbestand sich im Laufe der Jahre ohne Einwirkung des Menschen entwickeln konnte. Daß der Rodelberg eine künstliche Aufschüttung ist, läßt sich aus einer Bürgerstellungnahme entnehmen, diese Aufschüttung konnte jedoch nicht die Ansiedlung zahlreicher Pflanzenarten und in Folge auch die Ansiedlung vielfältiger Tierarten verhindern, die insbesondere die ökologische Qualität des Gebietes charakterisieren, die es hier zu erhalten gilt.

Zum Zustand des Widosteiges ist festzuhalten, daß in einem Straßenbestandsplan des Tiefbauamtes Treptow von Berlin, Stand 01.11.1973 (Reg.-Nr. 23/738.094) der Widosteig entsprechend des heutigen Zustandes ausgewiesen wurde. Eine zulässige Befahrbarkeit des Widosteiges bis Anfang der 80iger Jahre war somit nicht möglich. Eine Widmung des Widosteiges als Verkehrsfläche im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes existiert ebenfalls nicht.

Insofern erfolgt eine Abwägung zugunsten der Allgemeinheit.

- zu 6. Zum Teil V Bebauungsplanverfahren ist zu bemerken, daß mögliche Entschädigungsansprüche erst nach Festsetzung des Bebauungsplanes XV-14 und erfolgter Antragstellung durch den Grundstückseigentümer unter Einhaltung festgesetzter Fristen geregelt werden.
 Bezug nehmend auf die Stellungnahme des Eigentümers im Rahmen der öffentlichen Auslegung erfolgt auch insgesamt eine Abwägung der privaten und öffentlichen Belange zugunsten der öffentlichen Belange.

II.11 Stellungnahme des Eigentümers der Grundstücke 192/46, 192/47, 192/48, 192/40, 192/56

Nach der Durchführung der öffentlichen Auslegung ging dem Bezirksamt Treptow eine Stellungnahme (mit Datum 02.07.1996) des Eigentümers der o.g. Grundstücke mit folgenden Inhalt ein.

1. Der beiliegenden Kopie eines Schriftsatzes des Eigentümers des Flurstückes 192/36 würde sich der Einwender anschließen.
2. Bereits durch das Schreiben vom 28.9.93 wurde Widerspruch gegen die Planungsziele des Bebauungsplanes XV-14 sowie die Veränderungssperre eingelegt, da vom Eigentümer eigene Interessen der Verwertung dieser Baugrundstücke ausgehen.
3. Er verweist auf die von Planungen betroffenen Flurstücke 4993/192, 4994/192 und 5031/139 sowie auf ein noch unbeantwortetes Schreiben vom 23.4.94.

Stellungnahme des Bezirkes

- zu 1. Das Schreiben des Eigentümers des Flurstückes 192/36 ist Bestandteil der Abwägungsunterlagen, eine Abwägung der Belange erfolgte in diesem Zusammenhang.
- zu 2. Die Notwendigkeit der Veränderungssperre wurde in einem Schreiben vom 09.12.1993 des Stadtplanungsamtes Treptow begründet, eine Abwägung dieses Belanges kann zugunsten öffentlicher Interessen erfolgen.
 Die Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist in der Erforderlichkeit nachgewiesen. Eine Herauslösung einzelner Teilflächen und Freigabe dieser zur Bebauung würde das Planziel des Bebauungsplanes in Frage stellen.
 Die Flurstücke 192/40 und 192/56 sind entsprechend Grundbuchauszug als Straßenverkehrsfläche und die Flurstücke 192/46, 192/47 und 192/48 als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Eine angedachte bauliche Verwertung der Grundstücke steht somit außer Frage, da bisher keine Umwidmung der Verkehrs- bzw. Landwirtschaftsfläche in Bauland erfolgte.
 Die sich im Bereich des Doktorparkes befindenden Grundstücke weisen auf Grund ihres Ist-Zustandes Grünlandqualität auf.
 Es besteht somit kein Rechtsanspruch für die Inanspruchnahme von Bauland.
 Es ist in diesem Zusammenhang auf die Schreiben vom 22.9.94 und 20.12.94 des Grundstückseigentümers zu verweisen, in denen Verkaufsabsichten für die o.g. Grundstücke geäußert wurden.

Da nach Antragstellung durch den Einwender sowie Anfertigung eines Wertgutachtens ein Flächenankauf nach §§ 39 ff i.V.m. § 246a Nr. 9 BauGB durch das Land Berlin beabsichtigt ist, ist von einer umfassenden Berücksichtigung der Belange des Einwenders auszugehen. Eine Abwägung erfolgt zugunsten der öffentlichen Interessen.

- zu 3. Das Flurstück 5031/139 ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes XV-14, sondern befindet sich im Bereich der "Brake Altglienicke". Die "Brake Altglienicke" wurde durch eine Rechtsverordnung mit Wirkung vom 05. September 1994 als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 50. Jahrgang, Nr. 55, 21. Oktober 1994). Das Flurstück ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes XV-14, der Belang ist somit nicht abwägungsrelevant. Ebenfalls das Schreiben vom 23.4.1996 bezüglich der Flurstücke 4993/192 und 4994/192 ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes XV-14 und somit nicht abwägungsrelevant.

Eine Abwägung der Stellungnahme insgesamt erfolgt zugunsten der öffentlichen Interessen.

Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Nach gründlicher Prüfung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung durch Bürger, Betroffene und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken wird das Bebauungsplanverfahren XV-14 in seiner Konzeption weiter verfolgt.

Insgesamt gingen dem Bezirksamt 55 Stellungnahmen von 88 Bürgern und dem Naturschutzverband mit vielfältigen Argumenten für den Erhalt des sogenannten Doktorparkes ein. Durch die Stellungnahmen der Anwohner wird bestätigt, daß die Einhaltung der Richtlinien für Frei- und Grünflächen (in Anlehnung an die Empfehlungen der ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag, 1973) nicht nur eine bürokratische Forderung ist, sondern ein Bedarf an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen in einem bebauten Siedlungsgebiet real vorhanden ist.

Eine Sensibilität der Anwohner für Belange des Biotop- und Artenschutzes geht aus vielen Stellungnahmen hervor.

Das verdeutlicht, daß die Realisierung gesetzlicher Forderungen nach § 20 BNatSchG und § 30a NatSchG Bln ein Bedürfnis der Anwohner ist und die Vorrangigkeit der Durchsetzung der Planungsziele nachweist und somit den Interessen der Allgemeinheit entspricht. Die Anwohner sorgten sich seit Jahrzehnten um die Anlage des sogenannten Doktorparkes.

Aus den 5 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gingen keine Bedenken gegen den Bebauungsplaninhalt hervor.

Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. fordert stellvertretend für weitere 10 Naturschutzverbände den Erhalt des sogenannten Doktorparkes.

Die 54 Stellungnahmen der Bürger, des Naturschutzverbandes (BLN), wie auch die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange enthalten uni sono Zustimmung zu den Planungszielen des Bebauungsplanes XV-14.

Die Bürger, insbesondere die direkten Anwohner, wie auch die Naturschutzverbände, sind als Interessenvertreter der Allgemeinheit zu betrachten. Durch die zahlreich eingegangenen zustimmenden Stellungnahmen wird eine Abwägung zugunsten öffentlicher Interessen maßgeblich beeinflusst. Den positiv votierten Äußerungen der Anwohner stehen 11 Stellungnahmen, die dem Planinhalt des Bebauungsplanes widersprechen gegenüber, wobei 10 Stellungnahmen (14 Grundstücke betreffend) von direkten Grundstückseigentümern sind und von 1 Privatperson, die einen Anspruch auf Restitution angab.

Im Rahmen der Argumentation zu den Einzelstelligungen erfolgte eine Abwägung zugunsten öffentlicher Interessen. Alle Grundstücke weisen entsprechend der Grundbuchauszüge keine Baulandqualität (Ausweisung erfolgt als Landwirtschaftsfläche z.T. auch als Verkehrsfläche) auf. Die von einigen Eigentümern getätigten Kaufverträge sind privatrechtlicher Natur, eine formelle Umwidmung von Grünland zu Bauland war damit nicht verbunden.

Die sich im direkten Bereich des sogenannten Doktorparkes befindenden Grundstücke weisen aufgrund des Ist-Zustandes wie auch entsprechend der Grundbuchauszüge Grünlandqualität auf. Demzufolge soll ein Flächenankauf auf der Grundlage des § 39 ff. i.V.m. § 246a Nr. 9 BauGB durch das Bezirksamt Treptow durchgeführt werden. Voraussetzung dafür ist, daß der Bebauungsplan bis zum 31.12.1997 festgesetzt wird. Ein Anspruch auf Vertrauensschaden nach § 39 BauGB kann derzeit nicht als Basis dienen. Bei der Entschädigung bzw. Wertermittlung sind alle Ansprüche zu berücksichtigen. Den Anliegen der privaten Grundstückseigentümer für Entschädigungen zu Baulandpreisen kann nicht entsprochen werden. Die Ansprüche konnten ebenfalls nicht in beehrtem Umfang anerkannt werden, da von einer baulichen Nutzung bei der vorhandenen Struktur vor Ort nicht ausgegangen werden kann. Eine Entschädigung kann demzufolge nur für Grünfläche vorgenommen werden. Eine Bereitstellung landeseigener Baugrundstücke als Ersatzgrundstücke kommt ebenfalls nicht in Betracht.

Verfügbar sind auch keine bezirkseigenen adäquaten Ersatzgrundstücke. Es können auch keine Baugrundstücke zum Kauf nach einer Ausgleichszahlung für Grünland angeboten werden, da es derzeit keine geeigneten sowie verfügbaren und zweifelsfrei landeseigenen Grundstücke im Eigentum des Bezirksamtes Treptow gibt. Insofern kommt nur ein finanzieller Ausgleich in Betracht. Durch Zahlung eines finanziellen Wertausgleichs nach Antragstellung durch den Eigentümer und erfolgtem Wertgutachten ist von einer umfassenden Berücksichtigung der Belange der Grundstückseigentümer auszugehen. Eine Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander entsprechend § 1 BauGB erfolgt somit zugunsten der öffentlichen Interessen für die öffentliche Grünanlage.

Teil III Textliche Festsetzungen

Die Fläche A ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke Widosteig und Straße 124 Nummer 17, 19 A und 21 zu belasten.

Diese textliche Festsetzung soll die jetzt vorhandene Situation festschreiben.

Eine Änderung, z.B. der Ausbau oder die Befestigung der vorhandenen Fahrbahn ist nicht vorgesehen. Die Nutzung dieser Wegeverbindung ist ohnehin nur für die Anlieger (Benutzer und Besucher der Grundstücke, einschließlich der Versorgungsfahrzeuge) des Widosteiges und von 3 Grundstücken der Straße 124 geplant.

Die derzeitig vorhandenen Zufahrten zum Grundstück Widosteig 16 von der öffentlichen Parkanlage können nicht mehr gesichert werden. Bei einer geplanten Grundstücksteilung sollte eine Zufahrt über die öffentliche Fläche privatrechtlich geregelt werden.

Teil IV Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft gehen vom Bebauungsplan XV-14 nicht aus. Auf Grund der beabsichtigten Flächensicherung einer vorhandenen naturnahen Parkanlage liegt kein Eingriffstatbestand entsprechend § 8 a BNatSchG vor.

2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Flächen, die sich nicht im Eigentum des Bezirksamtes Treptor, Naturschutz- und Grünflächenamt oder Tiefbauamt befinden, sind nach Festsetzung des Bebauungsplanes vom Land Berlin käuflich zu erwerben.

Im konkreten Fall sind 14 Flurstücke (192/29; 192/30; 192/31; 192/32; 192/33; 192/34; 193/36; 192/43; 192/44; 4920/192; 192/46; 192/47; 192/48; 192/49) mit einer Gesamtflächengröße von 10.918 m² mit der vorhandenen und geplanten Nutzungsart öffentliche Grünfläche käuflich zu erwerben. Ein Flächenankauf dieser Flurstücke soll entsprechend eines überschlägigen Wertgutachtens vom 24.01.96 angefertigt vom Vermessungsamt Treptow, zu einem Grundstückswert von 80,- DM/m² erfolgen. Ebenfalls ist ein Ankauf von einer ca. 57 m² großen Teilfläche des Flurstücks 192/57 und einer ca. 360 m² großen Teilfläche des Flurstücks 192/56 zu einem Verkehrswert von 10,- DM/m² entsprechend der derzeitigen Nutzung als Straßenverkehrsfläche zu tätigen.

Bei dem Flurstück 192/40 hat ein Ankauf entsprechend des o.g. Wertgutachtens einer ca. 1.200 m² großen Teilfläche entsprechend der derzeitigen Nutzungsart als Grünfläche zu einem Verkehrswert von 60,- DM/m² und einer ca. 300 m² großen Teilfläche entsprechend der Nutzung als Straßenverkehrsfläche zu einem Verkehrswert von 10,- DM/m² zu erfolgen. Für das weitere 5.992 m² große Flurstück (192/45) sind entsprechend des negativ erteilten, durch Widerspruch aber noch unwirksamen, Restitutionsbescheides daraus resultierende Entschädigungsansprüche zu prüfen.

Die konkreten Kosten sind zum gegebenen Zeitpunkt durch ein umfassendes Wertgutachten zu ermitteln.
Neben den finanziellen Mitteln für den Flächenankauf sind vom Land Berlin Investitionsmittel für Umgestaltungs- und Sicherungsmaßnahmen einzuplanen.

3. Personelle Auswirkungen

Personelle Auswirkungen gehen vom Bebauungsplan XV-14 in der Form aus, daß zur Realisierung der extensiven Pflegemaßnahmen 1 AK der Lohngruppe 4/5 und 1/2 AK der Lohngruppe 3-3a benötigt werden.

Teil V Bebauungsplanverfahren

Mit dem Aufstellungsbeschluß des Bezirksamtes vom 31. März 1992 (Beschluß-Nr. 28/92) wurde das Bebauungsplanverfahren XV-14 für das Gebiet des sogenannten Doktorparkes (Flurstücke 192/31, 192/32, 192/33, 192/34, 192/35, 192/36, 192/37, 192/40, 192/43, 192/44, 192/45, 192/46, 192/47, 192/57 vom Kartenblatt 30008) am Bohnsdorfer Weg in Altglienicke eingeleitet (veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 28 vom 29. Mai 1992, S. 1581).

1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 02. November bis 02. Dezember 1992 im Altglienicker Bürgerzentrum, Anne-Frank-Straße/Ecke Ortolfstraße durchgeführt.
Im Rahmen der Bürgerbeteiligung fand neben der öffentlichen Veranstaltung zur Eröffnung der Ausstellung am 02.11.1992 zusätzlich am 12.11.1992 eine Erörterungsveranstaltung in der 11. Grundschule, Köpenicker Straße 31 statt.

Die abendliche Erörterungsveranstaltung am 12.11.1992 zu den Bebauungsplanentwürfen XV-26 bis XV-29 und XV-4, 6, 10, 14 und 15 wurde von ca. 140 Personen, vorwiegend Bewohnern, besucht (Protokoll der Erörterungsveranstaltung liegen vor). Die mündlich vorgetragenen Einwände und Bedenken wurden in den Protokolle festgehalten und flossen mit den schriftlich eingegangenen Stellungnahmen in die Abwägung des Ergebnisses ein.

Ca. 1000 Bürger besuchten die Ausstellung der Bebauungsplanentwürfe zum Ortskernbereich, zur Grünfläche "Doktorpark", dem Freibad Brigittenweg, der Friedhofserweiterung und zur Bebauung der Brachflächen entlang der Schönefelder Chaussee und Wegedornstraße, die alle zeitgleich ausgestellt wurden. Ca. 140 Besucher hinterließen schriftliche Stellungnahmen und Anregungen, davon enthielten 35 Stellungnahmen allgemeine Anregungen zur Situation Altglienickes, die übrigen 105 schriftlichen Stellungnahmen enthielten bebauungsplanspezifische Anregungen.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung haben sich 3 Bürger in schriftlichen Stellungnahmen zu dem Bebauungsplan XV-14 geäußert.

Auf der Erörterungsveranstaltung am 12.11.1992 meldeten sich 2 Bürger zum Bebauungsplan XV-14 zu Wort. Der erste Bürgereinwand wurde später schriftlich eingebracht.

Im Rahmen des Verfahrens der Bauleitplanung wurde zur Sicherung der Planungsabsichten von der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen mit Wirkung vom 26. Februar 1993 eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB für den Bereich laut Bezirksamts-Beschluß Nr. 28/92 erlassen (GVBl S. 99 vom 02. März 1996).

Eine nachträgliche Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XV-14 gemäß Bezirksamts-Beschluß 56/93 wurde erforderlich, da zwischen neu vermessenen Lageplänen und bereits vorhandenem Kartenmaterial Unstimmigkeiten hinsichtlich der Abgrenzung des sogenannten Doktorparkes bestanden. Um dem inhaltlichen und logischen Zusammenhang der gewachsenen Anlage gerecht zu werden, wurde die Geltungsbereichserweiterung des Bebauungsplanes XV-14 durch das Bezirksamt in seiner Sitzung am 05. Mai 1993 beschlossen.

Eigentümer, der von der Geltungsbereichserweiterung betroffenen Grundstücke, wurden in folgenden Verfahren separat über Planinhalt und Ziel des Bebauungsplanes informiert, zusätzlich wurde Betroffenen die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Die zahlreich eingegangenen, unter Punkt 3.1.1 detailliert aufgeführten Stellungnahmen der Betroffenen wurden im Abwägungsprozeß berücksichtigt.

Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom Bezirksamt Treptow am 04. Januar 1994 als Bezirksamtsvorlage 2/94 beschlossen. Die Bezirksverordnetenversammlung wurde über den Beschluß informiert.

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches wurden 19 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, mit dem Anschreiben vom 21. Dezember 1994 um schriftliche Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf XV-14 bis zum 09.02.1995 gebeten. Zusätzlich haben die Fachämter des Bezirksamtes Treptow, die keine Träger öffentlicher Belange sind sowie der BVV-Ausschuß ein Exemplar des Bebauungsplanvorentwurfes zur Kenntnis erhalten. Zur Information erhielten die TÖB mit Anschreiben den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung.

Insgesamt gingen von 13 Behörden und Stellen schriftliche Stellungnahmen ein, die grundsätzlich alle bearbeitet wurden.

In den eingegangenen Stellungnahmen wurden von 7 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, keine Anregungen und Bedenken geäußert oder Hinweise abgegeben, 5 Behörden bzw. Stellen hatten prinzipiell keine Bedenken, gaben jedoch Anregungen oder Hinweise zu dem Bebauungsplanvorentwurf ab. Von einer Behörde (Der Polizeipräsident von Berlin, Dezernat Straßenverkehr) wurden verkehrliche Bedenken gegen den Bebauungsplanvorentwurf geäußert.

Für die angeschriebenen Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme abgaben, wird davon ausgegangen, daß ihre wahrzunehmenden Belange nicht durch den Bebauungsplan berührt werden.

Die Argumente der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und sind entsprechend ihrer Bedeutung in die weiteren planerischen Überlegungen einbezogen worden.

Das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit den erforderlichen Änderungen ist vom Bezirksamt Treptow in der Sitzung am 25.07.1995 unter der Bezirksamts-Vorlage Nr. 244/95 beschlossen worden.

3. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 AGBauGB für den Bebauungsplanentwurf XV-14 im Ortsteil Altglienicke fand vom 12.02.-11.03.1996 im Bezirksamt Treptow von Berlin, Abt. Bau-, Wohnungswesen und Umwelt statt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich bekanntgemacht. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind sowie die betroffenen Eigentümer, deren Anschrift ermittelt werden konnte, wurden vorher von der Auslegung benachrichtigt.

Ausgelegt wurden der Entwurf des Bebauungsplanes XV-14, aufgestellt am 07.02.1996, einschließlich Begründung, Grundstücksverzeichnis sowie die zum sogenannten Doktorpark erstellten Gutachten über die vorhandene Flora und Fauna.

Städtebauliches Ziel des Entwurfes

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer derzeitig bestehenden Grünanlage als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage.
- Sicherung eines Fahrrechtes zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke Widosteig und Straße 124 Nr. 17, 19A und 21.

Während der Auslegungsfrist hatten die Bürger und die Stellen, die Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind, die Möglichkeit, Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift vorzubringen. Diese sind in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 6 BauGB einzubeziehen.

Der Bebauungsplanentwurf XV-14 einschließlich deren Begründung wurde während der öffentlichen Auslegungsfrist vom 12.02.-11.03.1996 von 31 Bürgern und 2 Trägern öffentlicher Belange eingesehen. Weitere 88 Bürger (54 Stellungnahmen), 5 Träger öffentlicher Belange sowie 1 Naturschutzverband nutzten die Möglichkeit, ihre Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift vorzubringen. Der Naturschutzverband, als ein nach § 29 BNatSchG anerkannter Verband, wird als Einwender im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Während der Auslegungsfrist haben sich 5 Stellen und Behörden, die Träger öffentlicher Belange sind, schriftlich zum Bebauungsplanentwurf geäußert, ihrerseits werden keine Bedenken hervorgebracht. Weitere 55 Stellungnahmen gingen von Bürgern und dem Naturschutzverband Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (anerkannter Verband nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz) ein. Die BLN gab im konkreten Fall für sich und die folgend aufgeführten nach § 29 anerkannten Mitgliedsverbände eine Stellungnahme ab: Baumschutzgemeinschaft Berlin, Bund für Umwelt und Naturschutz, LV Berlin; Naturschutzbund Deutschland, LV Berlin; Volksbund Naturschutz, Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, LV Berlin; Naturschutzzentrum Ökowerk Berlin, Grüne Liga Berlin.

Im konkreten Fall äußerten sich die Eigentümer von 14 Grundstücken und 1 Bürger, der einen Restitutionsanspruch bekundete, ablehnend über den Bebauungsplanentwurf.

Aus 55 Stellungnahmen, die insgesamt von 88 Bürgern und dem Naturschutzverband unterschrieben wurden, ging ein zustimmender Tenor zur Realisierung des Bebauungsplanentwurfes hervor.

Der Inhalt der einzelnen zustimmenden wie auch ablehnenden Stellungnahmen sowie deren Abwägungsergebnis ist im Punkt 3.1.3. detailliert aufgeführt und dort nachzulesen. Nach gründlicher Prüfung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung durch Bürger, Betroffene und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken erfolgte eine Abwägung zugunsten der öffentlichen Interessen. Das Bebauungsplanverfahren XV-14 wird in seiner Konzeption weiter verfolgt.

An den Planzielen wird somit festgehalten.

Das Bezirksamt Treptow von Berlin faßte in seiner Sitzung am 23.10.96 den Bezirksamtsbeschuß 122/96 über die Auswertung der öffentlichen Auslegung. Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung stimmte das Bezirksamt gleichzeitig dem Entwurf des Bebauungsplanes, aufgestellt am 07. Februar 1996, einschließlich der Begründung zu und legte diese der Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 4 Abs. 3 des AGBauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 Nr. 6 BezVG zur Beschlußfassung vor. Außerdem wurde im o.g. Beschluß die Vorlage des Entwurfes der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes XV-14 an die Bezirksverordnetenversammlung zur Entscheidung vorzulegen sowie den Bebauungsplan nach Beschlußfassung durch die Bezirksverordnetenversammlung der zuständigen Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr gemäß § 4 Abs. 4 AGBauGB anzuzeigen, beschlossen.

Am 27.11.1996 wurde unter Beschluß Nr. III/563 durch die Bezirksverordnetenversammlung beschlossen:

1. Das Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB und § 4 Abs. 3 des AGBauGB.
2. Den Entwurf des Bebauungsplanes XV-14 vom 7. Februar 1996 und die Begründung gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 6 BezVG.
3. Die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes XV-14 gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG.

4. Information der Bezirksverordnetenversammlung

Die Information der BVV zum Aufstellungsbeschluß des Bebauungsplanes XV-14 erfolgte am 29.04.1992, über die frühzeitige Bürgerbeteiligung am 26.05.1993.

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde über den Bezirksamtsbeschluß zur Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 27.04.1994 informiert. Der Beschluß über die Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 25.07.1995 wurde an die Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnisnahme weitergeleitet.

Weitere Informationen wurden der Bezirksverordnetenversammlung am 30.08.1995 über den Beschluß der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und am 28.02.1996 über den Beschluß der Auslegung des Bebauungsplanes gegeben.

Aufgestellt:

Bezirksamt Treptow von Berlin
Abt. Bau-, Wohnungswesen und Umwelt

Berlin, den 17. 12. 1996



B o t h
Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Teil VIRechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486)
- Verwaltungsverfahrensgesetz - VwVfG - vom 25. Mai 1976 (BGBl. I S. 1253), geändert durch Gesetz vom 12.09.1996 (BGBl. I S. 1354) und Gesetz über das Verfahren der Berliner Verwaltung (VwVfG Bln)
- Baunutzungsverordnung (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)
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 9. November 1995 (GVBl. S. 764)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06. August 1993 (BGBl. I S. 1458)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz NatSchGBln) vom 30. Januar 1979 (GVBl. S. 183), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. April 1996 (GVBl. S. 176)
- Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG), i.d.F. vom 17. Juli 1989 (GVBl. S. 1494), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 09. November 1995 (GVBl. S. 764)
- Allgemeines Zuständigkeitsgesetz - AZG i.d.F. vom 22. Juli 1996 (GVBl. S. 302)

Literaturverzeichnis

- Gehler, G.: Kartierung der Bäume im "Doktorpark" Altglienicke; Gutachten des Naturschutz- und Grünflächenamtes Bezirksamt Treptow; 1993
- Dr. Plötner, J.: Floristisch-faunistisches Gutachten zum Doktorpark im
Dr. Uhlig, M. Bezirk Treptow von Berlin; Gutachten des Naturschutz- und Grünflächenamtes Berlin Treptow; 1993
- Plötner, V. : Konzeption zum Biotopverbund zwischen den landschaftsplanerischen Untersuchungsgebieten Falkenberg/Landschaftspark Rudow-Altglienicke; Gutachten des Naturschutz- und Grünflächenamtes Berlin Treptow; 1994
- Tennhardt, T. : Die Vogelwelt des Doktorparkes Altglienicke (Berlin-Treptow), Gutachten des Natur- und Grünflächenamtes Berlin-Treptow; 1993
Pretzsch, H.
- Dr. Uhlig, M. : Coleopterologisch-faunistisches Gutachten auf der Grundlage
Dr. Plötner, J. der Erfassung räuberischer Käfer (Coleoptera; Carabidae Staphylinidae) zum Doktorpark in Altglienicke, Bezirk Treptow von Berlin sowie Entwicklungs- und Pflegekonzeption; Gutachten des Naturschutz- und Grünflächenamtes Berlin-Treptow; 1994
- Gruppe Planwerk: Leitplanung Altglienicke, Bezirk Treptow;
Becker, Giseke, Begleitband Wohnungs- und Bevölkerungsentwicklung
Mohren, Richard Standortplanung soziale und grüne Infrastruktur; August 1994 sowie Dezember 1995