

Der Senat von Berlin  
BauWohn-II E 31-6142/XII-245  
Fernruf: bei Durchwahl 8 67-47 53  
intern (95) 47 53

Bezirksamt Steglitz von Berlin  
07. JUNI 1990  
Verteilungsstelle

An das  
Abgeordnetenhaus von Berlin  
über Senatskanzlei - III H -

Bezirksamt Steglitz  
von Berlin  
07. JUNI 1990  
Anlage-n  
Abt. Bau- und Wohnungswesen

*Ed. B. G. 90*

V o r l a g e  
- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin  
über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-245  
im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde

---

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

#### V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-245  
im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde

Vom 11. Mai 1990

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (GVBl. I. S. 1093/GVBl. S. 1378), in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1 und mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XII-245 vom 9. September 1985, mit Deckblatt vom 10. März 1989, für die Grundstücke Hans-Sachs-Straße 2 - 4, Baseler Straße 2/4 und Curtiusstraße 8/26 sowie für einen Abschnitt der Hans-Sachs-Straße im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde, wird festgesetzt.

§ 2

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

§ 3

(1) Auf die Vorschriften über

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

wird hingewiesen.

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

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

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

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

#### § 4

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

#### A. Begründung:

##### I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Der Anlaß zur Bebauungsplanaufstellung war die Aufgabe von Straßenland zugunsten einer Grünfläche (anfänglich in 16,5 m Breite) zwischen der Hans-Sachs-Straße und der Curtiusstraße. Das durch förmlich festgestellte Straßenfluchtlinien vom 5. November 1892 ausgewiesene Straßenland in 13,0 m Breite ist nie benötigt und deshalb nicht ausgebaut worden; die Fläche stand seit 1. April 1976 ohne Mietzinszahlung im Nutzungsvertrag des benachbarten Betriebes. Ursprünglich war vorgesehen, diese Straßenlandfläche und einen ca. 3,5 m breiten Geländestreifen des südwestlich angrenzenden gewerblich genutzten Areals als Parkanlage anzulegen, wobei an eine gewerbliche Grenzbebauung gedacht war. Einer Bürgeranregung folgend ist die Grünfläche im Laufe des Verfahrens auf 25,0 m aufgeweitet und zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur der Zweckbestimmung "Parkanlage mit Spielplatz" zugeführt worden. Anstelle der Abschirmfunktion kam der Grünfläche damit mehr eine Trennfunktion zwischen dem östlich angrenzenden Wohngebiet und dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet zu. Die für die breitere Grünfläche benötigte Teil-

fläche des Grundstücks Curtiusstraße 14/26 wurde vom Land Berlin - Senator für Finanzen - mit Kaufvertrag vom 14. April 1983 erworben und in das Vermögen des Gartenbauamtes überführt.

Die Parkanlage mit Spielplatz ist inzwischen angelegt worden. Bei der im Bereich der festgesetzten Straßenkehre der Hans-Sachs-Straße angelegten Grünfläche handelt es sich um ein Provisorium.

Die Grundstücke Curtiusstraße 8/12 (allgemeines Wohngebiet und geschützter Baubereich) wurden in den Bebauungsplan miteinbezogen, um die überholten förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien entlang der Hans-Sachs-Straße aufzuheben und der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien für eine nur 11,5 m breite Hans-Sachs-Straße sowie parallel dazu eine Baugrenze festzusetzen, aber auch um die nach dem Baunutzungsplan zulässige Geschößflächenzahl anzuheben und die nach § 7 Nr. 8 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen den Vorschriften des § 4 der Baunutzungsverordnung anzupassen.

~~In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin (FNP 84) vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917) - ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes teils als Wohnbaufläche Typ 2 und teils als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da die Grünfläche unter 3 ha groß und von lokaler Bedeutung ist, war sie nach der Systematik des Flächennutzungsplanes nicht darstellungsbedürftig. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches ist damit gegeben.~~

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist das Grundstück Curtiusstraße 16/26 als beschränktes Arbeitsgebiet mit der Baustufe II/3 und die Grundstücke Curtiusstraße 8/12 als allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe III/3 aus.

Eine geplante Baumaßnahme - Erweiterung eines vorhandenen Werkstattgebäudes - konnte auf dem Pachtgrundstück Curtiusstraße 20/26 unter Anwendung des § 33 Abs. 1 Baugesetzbuch (Planreife) genehmigt werden, da sie bis auf die Bauweise den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprach. Die Abweichung von der geschlossenen Bauweise war

mit der beabsichtigten Erweiterung eines vorhandenen Gebäudes mit notwendigen Feuerwehrezufahrten auf dem Grundstück begründet und rechtfertigte die hierfür erforderliche Befreiung.

## II. Verfahren

Das Bezirksamt Steglitz von Berlin faßte am 6. Juni 1977 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes.

Der Beschluß des Bezirksamtes Steglitz von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin 1977 S. 1005 bekanntgemacht.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes fand in der Zeit vom 31. Januar 1978 bis zum 2. März 1978 statt. Die seinerzeit dargelegte noch unverfestigte Planung sah eine 16,5 m breite Parkanlage vor, an die innerhalb des westlich angrenzenden Gewerbegebietes hätte angebaut werden können. Das Stadtplanungsamt wollte damit erreichen, daß der Gewerbegebietsstreifen unmittelbar neben der Parkanlage nicht für das Ortsbild beeinträchtigende Lagerzwecke nutzbar wird.

Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden. Dabei konnte der Anregung des Pächters des Pachtgrundstückes Curtiusstraße 16, die Grünfläche zur Verminderung der Einbruchsfahr für die auf diesem Grundstück vorhandenen Gewerbebauten zugunsten eines 4,5 m breiten Grenzabstandes auf 13,0 m einzuschränken, nicht gefolgt werden, weil einem anderen Bürgervotum, mit dem Kinderspielmöglichkeiten in der Parkanlage gefordert wurden, als Abwägungsergebnis der Vorrang einzuräumen war. Begründet war dies darin, daß sich für die Spielplatzplanung in den hier maßgebenden Versorgungsbereichen 8 und 9 ein Spielplatzbedarf von insgesamt rund 21 000 m<sup>2</sup> ergab.

Dies veranlaßte die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen zu der Empfehlung, die Grünfläche nicht einzuschränken, ihre Zweckbestimmung dagegen aufzuweiten (Parkanlage mit Kinderspielplatz) und unter Zurückverlegung der Baugrenze auf die Baufluchtlinie vom 15. November 1892 einen Gewerbegebietsstreifen mit Bepflanzungsbindungen parallel zur Grünfläche zu sichern. Auf diese Weise konnte auch der Sorge des Petenten bezüglich der Einbruchsfahr begegnet, eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden und ein gewisser Ausgleich für die Minderung der Pflanzflächen auf öffentlichem Land erreicht werden, die sich aus der erweiterten Zweckbestimmung der Grünflächen zwangsläufig ergeben mußte.

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

Der Ihnen vorgelegte Bebauungsplanentwurf sah in Weiterentwicklung der Planung wegen des erheblichen Spielplatzbedarfes bereits die jetzt festgesetzte 25,0 m breite Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage mit Kinderspielplatz" sowie parallel dazu einen 5,0 m breiten überwiegend bebauten Gewerbegebietsstreifen überwiegend als optisch abschirmenden Pflanzstreifen vor.

Bedenken des Senators für Wirtschaft und der Industrie- und Handelskammer zu Berlin gegen die Festsetzung einer Baugrenze innerhalb des intakten Gewerbebaus auf dem Pachtgrundstück Curtiusstraße 16 entlang des erwähnten Pflanzstreifens wurden unter Hinweis auf den Bestandsschutz im Interesse einer zweckmäßigen städtebaulichen Neuordnung der Gemengelage nicht berücksichtigt. Sie wurden von diesen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes nicht wiederholt.

Der für die Grünfläche benötigte Grundstücksteil ist wenige Monate nach der Trägerbeteiligung von der VdeR an das Land Berlin veräußert worden. Diese hatte über den Senator für Finanzen schon frühzeitig (Juni 1981) den Wunsch geäußert, die gesamte freie Fläche zwischen der ursprünglich geplanten Parkanlage und dem vorhandenen Gebäude durch das Land Berlin übernehmen zu lassen. Aus weiter unten genannten Gründen wurde diesem Wunsch nicht gefolgt, sondern nur ein etwa 4 m breiter Streifen erworben. Eine sich eventuell bei

einer späteren Neubebauung des Grundstücks (Curtiusstraße 16) ergebende Nutzungseinschränkung wurde von der VdeR bewußt in Kauf genommen.

Änderungsbeschlüsse über den Inhalt des Bebauungsplanes (Vergrößerung der Grünfläche und Erweiterung des Zweckbestimmung) faßte das Bezirksamt Steglitz von Berlin am 11. Dezember 1978 und am 9. September 1985.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat sodann nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 6. Dezember 1985 S. 2383 gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 16. Dezember 1985 bis einschließlich 27. Januar 1986 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden vorgebracht

von der Verwalterin und von der Pächterin des Pachtgrundstückes Curtiusstraße 16, zum Teil unterstützt durch Rechtsanwälte.

~~Die Bedenken richten sich gegen die Festsetzung des 5,0 m breiten Geländestreifens des Grundstückes Curtiusstraße 16/26 zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Grünfläche "Parkanlage mit Spielplatz" zu Lasten der gewerblichen Nutzung und gegen die Belastung einer Teilfläche des Pachtgrundstückes Curtiusstraße 16 mit einem Leitungsrecht zugunsten eines zuständigen Unternehmers.~~

a) Zur Begründung wurde von den Anwälten der Pächterin des Grundstückes Curtiusstraße 16 im wesentlichen folgendes vorgetragen:

1. Die Gebäude des genannten Grundstückes seien Eigentum der Pächterin. Diese habe Grundstück und Gebäude an eine Schwesterfirma weitervermietet. Dieses Unternehmen beschäftige 20 Mitarbeiter, die zum Teil seit 35 Jahren dem Betrieb angehören. Bei dem Betriebe handele es sich um eines der ältesten Fachunternehmen seiner Art in Berlin. Der Geschäftsführer der Mieterin sei alleiniger Inhaber sämtlicher Geschäftsanteile. Allein schon aus Altersgründen sei er nicht

gewillt, den Betrieb, den er mit seinen Gesellschaften derzeit in der Curtiusstraße 16 unterhalte, an einen anderen Ort zu verlegen; eher würde er den Betrieb liquidieren.

2. Die Pächterin gehe davon aus, daß es nach den Zielsetzungen des Bebauungsplanes im wesentlichen bei den bisherigen planerischen Festsetzungen bleiben soll. Die Nutzbarkeit des Grundstücks werde aber durch den 5,0 m breiten Pflanzstreifen entlang der Grünfläche erheblich eingeschränkt. Ihr sei bekannt, daß die vorhandenen Gebäude, die diesen Pflanzstreifen überdecken - soweit diese bauordnungsrechtlich genehmigt wurden - Bestandsschutz genießen. Wegen des Alters der Gebäude sei in absehbarer Zeit an Neubauten gedacht. Diese seien durch den Bestandsschutz nicht mehr gedeckt. Bei einem Verschieben der Gebäude um 5 m nach Westen würde die Freifläche des Grundstücks soweit reduziert, daß ein Rangieren mit LKW - geschweige denn mit Schwertransportlastwagen - gänzlich ausscheide. Damit wäre eine sinnvolle gewerbliche Nutzung des Grundstücks - zumindest für Zwecke des Mieters - in Frage gestellt. Eine solche Konsequenz erscheine gänzlich unverhältnismäßig.
3. Die planerischen Vorstellungen, die in der Planbegründung zum Ausdruck kommen, könnten auch durch andere geeignete Maßnahmen erreicht werden, die die Nutzbarkeit des Grundstücks in einem wesentlich geringeren Maße beeinträchtigen. So könnten beispielweise Fensteröffnungen in der östlichen Außenwand des Gewerbebaus ausgeschlossen werden; auch ließe sich eine Begrünung der Außenwand mit Kletterpflanzen fordern. Dies wäre kostengünstiger und es gäbe eine sofort wirksame Verbesserung der städtebaulichen Situation im Bereich der Parkanlage, ohne daß dies mit einer nennenswerten Beeinträchtigung der Nutzbarkeit des Grundstücks verbunden wäre.
4. Der städtebauliche Belang der Abschottung von Gebieten unterschiedlicher Nutzung sei städtebaulich zwar immer zu begründen, genieße aber keine absolute Priorität. Er dürfe keinesfalls dazu führen, daß Gewerbegrundstücke letztlich nicht vernünftig nutzbar sind. Dies aber trete hier ein. Die Abwä-

gung sei fehlerhaft, wenn sie den geringen Vorteil, den die Verbreiterung der Grünzone von 25 auf 30 m mit sich bringe, über den enormen Nachteil stelle, den die Mieterin bei der künftigen Nutzung des Grundstücks zu gewärtigen habe.

b) Seitens der Verwaltung des ehemaligen Reichsbahnvermögens (Vorratsvermögen) in Berlin (West) wurde - unterstützt von einer Rechtsanwaltskanzlei - in etwa folgendes vorgetragen:

5. Wenn auch die VdeR gegen die Zurückverlegung der Baugrenze auf dem Mietgrundstück Curtiusstraße 16 keine Bedenken erhebt, so halte sie es doch für notwendig, daß der 5,0 x 75,0 m große Geländestreifen im Falle einer um diese 5,0 m zurückversetzten Neubebauung als Fläche für Lagerungen, als Fläche zur Bedienung des Gebäudes mit LKW, als Stellplatzfläche und als Verkehrsfläche verfügbar bleibt. Die Bepflanzungsregelung könne mithin nicht akzeptiert werden.
6. Die Belastung der Fläche A mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers werde ebenfalls abgelehnt. Die VdeR werde vertragliche Regelungen mit dem betroffenen Unternehmensträger herbeiführen.
7. Der Auffassung des Bezirks, die Grünfläche sei als Erschließungsanlage "grundsätzlich" von den angrenzenden Nutzungen zu trennen, könne nicht beigetreten werden. Im übrigen übernehme die Parkanlage als solche bereits die Trennfunktion zwischen dem allgemeinen Wohn- und dem Gewerbegebiet. Eine Abschirmung der Parkanlage als Schutzzone durch einen weiteren Grünstreifen im GE sei weder notwendig noch sinnvoll, da alle Schutzbelange durch die Parkanlage selbst erfüllt werden können. Auch der Umstand, daß im geschützten Baubereich Lichterfelde-West Vorgartentiefen von 7,5 m gesetzlich vorgeschrieben seien, könne für andere Grundstücke an Grünflächen als Vergleichfall nicht erheblich sein.

8. Einer Grenzbebauung im Gewerbegebiet könnten nach Lage der Dinge auch die Regelungen des Hammerschlag- und Leiterrechtes des Berliner Nachbarrechtsgesetzes nicht entgegenstehen, weil auf dem Grundstück für die Parkanlage keine Gebäude errichtet werden dürfen und alle Arbeiten vom Boden des Parkgrundstückes selbst ausgeführt werden können.
9. Im übrigen sei das Stadtplanungsamt früher nicht von der Notwendigkeit eines Schutzstreifens im Gewerbegebiet ausgegangen. Der offenbar seinerzeit für diese Zwecke zusätzlich erworbene 4,5 m-breite Streifen ließe sich auch heute noch zur Abschirmung nutzen.
10. Der Bebauungsplanentwurf schränke in unnötiger und damit im Rechtssinne in unverhältnismäßiger Weise die gewerbliche Nutzung des von der VdER verwalteten Grundstücken ein.

Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander konnte den Bedenken aus den nachstehenden Gründen nicht gefolgt werden:

Zu 6.:

In der Fläche A liegt ein zu schützender Entwässerungskanal. Die Sicherung der für die Entwässerung notwendigen öffentlichen Leitung des zuständigen Unternehmensträgers auf Baugrundstücken erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung grundsätzlich durch die Belastung der hierfür erforderlichen Flächen mit entsprechenden Leitungrechten zugunsten der Unternehmensträger. Sie kann im Hinblick auf etwaige spätere Grundstücksverkäufe nicht allein Verwaltungsvereinbarungen vorbehalten bleiben. Aus diesem Grunde konnte auch im vorliegenden Fall auf die planungsrechtliche und damit öffentlich-rechtliche Sicherung einer solchen letztlich grundbuchlich zu sichernden Belastung nicht verzichtet werden. Die von der Belastung betroffene Fläche ist im übrigen verhältnismäßig klein, wenn auch bebaut. Mit der Festsetzung dieser Belastung wird ein Zeitpunkt für die Grundbuchsicherung nicht bestimmt. Einer etwaigen einvernehmlichen Regelung der VdER mit dem zuständigen Unternehmensträger, von einer grundbuchlichen Siche-

rung der Belastung abzusehen, solange diese Fläche von der VdeR verwaltet wird und bebaut ist, steht die im öffentlichen Interesse liegende Festsetzung nicht entgegen.

Zu 1. bis 5. und 7. bis 10.:

Die in Rede stehende 5,0 m breite nicht überbaubare, derzeit noch bebaute Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die durch die mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche unterbrochen ist, soll für die Zukunft sicherstellen, daß sich das Grundstück Curtiusstraße 16/22 nach Osten hin stadtgestalterisch zufriedenstellend in die Umgebung einfügt. Dies erfordert die Verhinderung einer Neubebauung unmittelbar an der Grenze zur Grünfläche mit ihren nicht nur optisch negativen Auswirkungen auf die Parkanlage, den Kinderspielplatz und das dahintergelegene allgemeine Wohngebiet. Mit dem Pflanzstreifen wird die notwendige Pufferzone zwischen den Gebäuden im Gewerbe- und im Wohngebiet erweitert und ausgeschlossen, daß dieser - was für Parkanlage und Kinderspielplatz gleich unzumutbar wäre - für Stellplatz- oder Lagerzwecke genutzt wird. Der Pflanzstreifen stellt die einzige Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des von der VdeR verwalteten Gewerbegrundstücks Curtiusstraße 16/22 dar. Sie muß, auch wenn diese Fläche zu Zeit noch überbaut ist, nach dem Veranlasserprinzip dem Grundstücksverwalter, aber auch dem Pächter zugemutet werden, von dessen Pachtgrundstück optische wie auch akustische und andere Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft ausgehen können. Dies gilt um so mehr, als die Grünfläche wegen des großen Defizits an Spielflächen in dem zuvor genannten Versorgungsbereichen vorwiegend diesem Zweck zugeführt werden muß, was auf Kosten von Pflanzflächen und damit zu Lasten der Abschirmwirkung der Grünfläche erfolgt. Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage mit Spielplatz"-verbleibt aus den dargelegten Gründen im wesentlichen nur schmales Rahmengrün.

Im übrigen genießen die Gebäude - wie auch von dem Pächter nicht bestritten - soweit sie bauordnungsrechtlich genehmigt wurden, Bestandschutz. Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten bleiben mithin zulässig. Unmittelbare Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung und Nutzung des Pachtgrundstückes Curtiusstraße 16 erge-

ben sich daher nicht. Von einer unmittelbaren Gefährdung des vorhandenen Betriebes und seiner Arbeitsplätze kann folglich keine Rede sein.

Die Härte, die im Falle von Neubebauungen für den Pächter bzw. Mieter des Grundstückes Curtiusstraße 16 eintritt, muß von ihm im Interesse einer langfristig sinnvollen städtebaulichen Neuordnung in der hier bestehenden Gemengelage hingenommen werden. Ein Anspruch, eine einmal errichtete bauliche Anlage nach Verfall der Bausubstanz an gleicher Stelle errichten zu dürfen, besteht nicht. Dies erscheint dem Pächter auch unter Würdigung des Sachverhaltes zumutbar, daß der Geschäftsführer wegen seines hohen Alters den hier ansässigen Betrieb nicht verlagern will. Der Bebauungsplan engt zwar die überbaubare Fläche ein, hebt aber zugleich die bisher zulässige Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 und die bisher zulässige Geschoßflächenzahl von 0,6 auf 1,0 an, wobei der Pflanzstreifen bei der Nutzungsmaßberechnung als Baugrundstück voll anrechenbar bleibt. Im Vergleich zur bisher überbauten Pachtgrundstücksfläche, die etwa bei einer Grundflächenzahl von 0,5 liegt, hinsichtlich der zulässigen Geschoßflächenzahl und der zulässigen ~~Baumasse eröffnet~~ der Bebauungsplan mithin zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Auf volle Überbauung der gesamte Fläche des Pachtgrundstückes Curtiusstraße 16 bestand auch bisher kein Rechtsanspruch.

Die Einschränkung der überbaubaren Fläche ist nach den vorstehenden Ausführungen weder unnötig noch unverhältnismäßig. Der subjektiven Wertung, das der Pflanzstreifen zu einem großen Nachteil für den Pächter und seine Mieter, für das Stadtbild aber nur zu einem geringen Vorteil führt, kann nicht gefolgt werden.

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB soll außerdem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen erfordert es, den Boden nur im unerlässlich notwendigen Umfang zu versiegeln und dort, wo es möglich ist, auch zu entsiegeln. Als Ausgleich für das durch den Bebauungsplan gewährte höhere Nutzungsmaß kann hier dem Grundstücksverwalter, aber auch dem Pächter und Mieter zugemutet werden, Grundstücksteilflächen an hierfür geeigneter Stelle unversiegelt gärt-

nerisch anzulegen und die Gewerbenutzung bei erforderlich werden- der Neubebauung neu zu organisieren, gegebenenfalls auch in zwei Ebenen. Dies entspräche dem im Erläuterungsbericht zum FNP 84 (S. 148) festgelegten Grundsatz der intensiven Ausschöpfung vorhandener Nutzungspotentiale durch Neuordnung.

Neuzeitlicher Gewerbebau hat auch ökologischen Gesichtspunkten Rechnung zu tragen. Dies erfordert Umdenkprozesse, nicht aber zwangsläufig - wie befürchtet - die Liquidierung des auf dem Pachtgrundstück Curtiusstraße 16 vorhandenen Betriebes und den Verlust von Arbeitsplätzen.

Wenn ausgeführt wird, das Verschieben eines Neubaus um 5,0 m in östlicher Richtung lasse auf dem Grundstück ein Rangieren von LKW und Schwertransportlastwagen nicht mehr zu, so muß dem entgegengehalten werden, daß die Hofflächen des Pachtgrundstückes Curtiusstraße 16 mit zur Zeit etwa 9 bis 14,5 m Breite auch schon jetzt LKW und Schwerlasttransportwagen keine große Bewegungsfreiheit bieten. Hinzu kommt, daß das Grundstück nach Umbau der Hans-Sachs-Straße an zwei öffentlichen Straßen liegen wird, was ~~zumindest nach einer Neuordnung des Betriebes~~ wohl ebenso wie die derzeit zum Bahngelände hin bestehende Ausfahrt Wendemanöver auf dem Grundstück Curtiusstraße 16 entbehrlich machen dürfte.

Dem Vorschlag, anstelle des Pflanzstreifens eine geschlossene Grenzbebauung entlang der Parkanlage mit Spielplatz zu fordern und möglicherweise für die Grenzwand eine Berankung vorzuschreiben, konnte auch unter Würdigung der gewerblichen Interessen des Pächters nicht gefolgt werden; auch befinden sich in der vorhandenen Grenzwand einige Fenster. Zwar hätte eine geschlossene Mauer bei angemessener Höhe eine gute Abschirmwirkung, ihre Festsetzung durch Baulinien, zwingende Geschoßzahl oder zwingende Gebäudehöhen sowie zusätzliche textliche Regelungen stellte aber eine zu starke Einengung der künftigen Nutzungsmöglichkeiten des Gewerbegrundstückes Curtiusstraße 16 im Hinblick auf mögliche andere Nutzer dar, die nicht zu vertreten ist. Hinzu käme, daß das Anpflanzen und Pflegen einer etwaigen Wandberankung Berlin zufiele, was dem Veranlasserprinzip entgegenstünde. Den Vorteilen, die eine solche Grenzbebauung dem Pächter für seine Hoffräu-

rung der Belastung abzusehen, solange diese Fläche von der VdeR verwaltet wird und bebaut ist, steht die im öffentlichen Interesse liegende Festsetzung nicht entgegen.

Zu 1. bis 5. und 7. bis 10.:

Die in Rede stehende 5,0 m breite nicht überbaubare, derzeit noch bebaute Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die durch die mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche unterbrochen ist, soll für die Zukunft sicherstellen, daß sich das Grundstück Curtiusstraße 16/22 nach Osten hin stadtgestalterisch zufriedenstellend in die Umgebung einfügt. Dies erfordert die Verhinderung einer Neubebauung unmittelbar an der Grenze zur Grünfläche mit ihren nicht nur optisch negativen Auswirkungen auf die Parkanlage, den Kinderspielplatz und das dahintergelegene allgemeine Wohngebiet. Mit dem Pflanzstreifen wird die notwendige Pufferzone zwischen den Gebäuden im Gewerbe- und im Wohngebiet erweitert und ausgeschlossen, daß dieser - was für Parkanlage und Kinderspielplatz gleich unzumutbar wäre - für Stellplatz- oder Lagerzwecke genutzt wird. Der Pflanzstreifen stellt die einzige Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des von der VdeR verwalteten Gewerbegrundstücks Curtiusstraße 16/22 dar. Sie muß, auch wenn diese Fläche zu Zeit noch überbaut ist, nach dem Veranlasserprinzip dem Grundstücksverwalter, aber auch dem Pächter zugemutet werden, von dessen Pachtgrundstück optische wie auch akustische und andere Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft ausgehen können. Dies gilt um so mehr, als die Grünfläche wegen des großen Defizits an Spielflächen in dem zuvor genannten Versorgungsbereichen vorwiegend diesem Zweck zugeführt werden muß, was auf Kosten von Pflanzflächen und damit zu Lasten der Abschirmwirkung der Grünfläche erfolgt. Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage mit Spielplatz" verbleibt aus den dargelegten Gründen im wesentlichen nur schmales Rahmengrün.

Im übrigen genießen die Gebäude - wie auch von dem Pächter nicht bestritten - soweit sie bauordnungsrechtlich genehmigt wurden, Bestandschutz. Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten bleiben mithin zulässig. Unmittelbare Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung und Nutzung des Pachtgrundstückes Curtiusstraße 16 erge-

me brächte, stünden diese Nachteile, insbesondere aber auch die erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes entgegen. Es kann nicht Ziel der Bauleitplanung sein, entlang einer verhältnismäßig schmalen Parkanlage, die in großem Umfange einem Spielplatz dient, eine etwa 4 - 6 m hohe und rund 60 m lange fensterlose Mauer bauleitplanerisch festzusetzen. Selbst die Begrünung einer solchen Mauer würde deren einengende und bedrückende Wirkung nur wenig mildern.

Mit dem festgesetzten Pflanzstreifen wird die Pächterin im übrigen zumindest zum Zeitpunkt einer Neubebauung der Sorge enthoben, die unmittelbar an die Grünfläche angrenzenden Gewerbebauten seien verstärkt einbruchsgefährdet.

Das etwa 26 m breite Pachtgrundstück Curtiusstraße 16 bleibt trotz der Forderung des Pflanzstreifens gewerblich sinnvoll nutzbar. Eine Freihaltung des in Rede stehenden Pflanzstreifens als betriebsinterne Umfahrt ist, wie die derzeitige Situation beweist, zudem nicht zwingend erforderlich.

Richtig ist dagegen, daß es keinen Grundsatz gibt, nach dem Grünanlagen wegen ihrer Funktion als Erschließungsanlagen auf den angrenzenden Baugrundstücken zwangsläufig von sogenannten Vorgartenstreifen begleitet sein müssen und dies auch noch in durch die Nachbarschaft vorgegebenen Tiefen.

Der Einwand, die Grünfläche "Parkanlage mit Spielplatz" solle in ihrer Funktion als Schutzfläche durch den Pflanzstreifen unverständlicherweise abgeschirmt werden, ist in dieser Deutung nicht zutreffend. Richtig ist vielmehr, daß der Pflanzstreifen im Gewerbegebiet - wie bereits dargelegt - primär künftige Gewerbebauten und Lagerflächen zum Spielplatz mit seinem nur schmalen Rahmengrün optisch abschirmen und damit das nebeneinander von Kinderspielplatz und Gewerbegebiet harmonisieren soll. Mit der Verbreiterung des insbesondere optisch, aber auch als Staubfang wirksamen Grüngürtels zwischen den künftigen Gewerbebauten und dem Spielplatz wird der Abstand zwischen den Gewerbebauten und dem Spielplatz und auch der Abstand zwischen den Gewerbe- und Wohnbauten vergrößert.

Die ursprüngliche Überlegung der Bezirksverwaltung, nur eine 16,5 m breite Parkanlage mit gewerblicher Grenzbebauung durchzusetzen, ist schon frühzeitig wegen des großen Spielplatzbedarfes aufgegeben worden und stellt vom Ortsbild her keine vertretbare Alternative dar; auch wenn berücksichtigt wird, daß sich das Ortsbild hier wegen der vorhandenen Gewerbebauten nicht kurzfristig verändern wird. Hinzu kommt, daß zumindest für die Zukunft Eingriffe in die Parkanlage, die sich bei Grenzbebauungen aus dem Hammerschlags- und Leiterrecht des § 17 Berliner Nachbarrechtsgesetz ergeben können, vermieden werden sollen.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes in der jetzt vorliegenden Fassung dürfte nach überschläglicher Ermittlung bei freier Schallausbreitung und unter Berücksichtigung des künftig einzuhaltenden Abstandes zwischen den überbaubaren Flächen des Gewerbegebietes und Wohngebietes im Nordosten sichergestellt sein, daß an den Gebäuden des allgemeinen Wohngebietes der schalltechnische Tagesorientierungswert nach dem Beiblatt zur DIN 18005 - Teil 1 - von 55 dB (A) nicht, der schalltechnische Nachtorientierungswert ~~von 45 dB (A)~~ aber bereits geringfügig überschritten wird, was bei der hier vorgefundenen Gemengelage noch vertretbar erscheint. Die Festsetzung des mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzenden Geländestreifens im Gewerbegebiet ist städtebaulich mithin auch gerechtfertigt, um diese Überschreitung in Grenzen zu halten, wengleich die geringe Tiefe des beanstandeten Pflanzstreifens von 5,0 m kaum zu mehr als 1 dB (A) - Immissionswertminderung an der parallel zur Parkanlage geführten Baugrenze des allgemeinen Wohngebietes beitragen dürfte.

Das Privatinteresse des Pächters und Mieters des Pachtgrundstückes Curtiusstraße 16, die vorhandene bauliche Nutzung dieses Grundstücks über den Bestandschutz hinaus unverändert beizubehalten, mußte aus den dargelegten Gründen zugunsten der im öffentlichen Interesse liegenden Grünflächenutzung und eines stadtgestalterisch wie auch vom Immissionsschutz her verträglichen Nebeneinanders von Gewerbe-, Spielplatz- und Wohnnutzung zurücktreten. Es kommt hinzu, daß Pachtgrenzen nicht unveränderlich sind, auch in Gewerbegebieten ökologische Gesichtspunkte berücksichtigt

werden müssen und daß den Verwaltern und Nutzern von Gewerbegrundstücken in Gemengelagen ein Mindestmaß an Rücksichtnahme zugemutet werden muß.

In der Festsetzung des Pflanzstreifens wird auch keine Ungleichbehandlung der Schutzbedürfnisse der Eigentümer der Wohngrundstücke auf der Südost- und auf der Nordostseite des Gewerbegebietes gesehen, zumal das an die Grünfläche angrenzende Wohngebiet im Vergleich zu dem allgemeinen Wohngebiet südlich der Curtiusstraße vermehrt Immissionen durch den Bahnbetrieb und die Kinderspielplatznutzung ausgesetzt ist. Hinzu kommt, daß für die nicht überbauten Flächen im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 1 der Bauordnung für Berlin vom 28. Februar 1985 (GVBl. S. 522) in einer Tiefe von 5 m hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie ebenfalls eine gärtnerische Gestaltung und selbst das Bepflanzen mit Bäumen und Sträuchern verlangt werden kann und daß der in Rede stehende Vorgarten in der Örtlichkeit - abgesehen von den erforderlichen Zufahrten - bereits begrünt und auch zum großen Teil mit Sträuchern bepflanzt ist. Außerdem gilt für die Grundstücke des Gewerbegebietes die geschlossene Bauweise, die im Falle einer Neubebauung des Gewerbegebietes entlang der Curtiusstraße gegenüber den Istzustand zu einer Verringerung der Immissionen beitragen dürfte, ohne dabei für das Ortsbild abträglich zu sein. Im übrigen handelt es sich bei den hier ansässigen Gewerbebetrieben um solche, die nach ihren Geschäftszeiten nicht in der Nacht arbeiten.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Steglitz hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 12. November 1986 zugestimmt und damit auch die Zurückweisung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gebilligt.

Nach der öffentlichen Auslegung ergab sich folgendes Änderungserfordernis:

Nach dem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Berlin vom 27. November 1987 (OVG 2 B 106.85) ist eine Planergänzungsbestimmung, die generell eine Überschreitung der festgesetzten Bebauungstiefe zuläßt, ohne sich dabei auf Gebäudeteile zu beziehen und diese zu

bezeichnen, wegen Unbestimmtheit nichtig. Deshalb wurde für das allgemeine Wohngebiet auf eine gesonderte Bebauungstiefenregelung (ehemalige Planergänzungsbestimmung 2) verzichtet. Die überbaubaren Flächen sind damit hier allein durch die Baugrenzen bestimmt; das heißt, die zwischen den Baugrenzen gelegenen Grundstücksflächen sind im Sinne des § 23 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung überbaubar. Die Änderung fand im Deckblatt vom 10. März 1989 ihre Berücksichtigung; sie machte, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch erforderlich; hierbei wurden keine Bedenken vorgebracht.

Auf eine erneute Beteiligung der Bezirksverordnetenversammlung und die Herbeiführung eines zustimmenden Beschlusses konnte im vorliegenden Fall verzichtet werden, weil mit der Änderung nicht in das bestehende Abwägungsgeflecht eingegriffen wurde.

### III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im einzelnen fest:

1. einen 25 m breiten berlineigenen Geländestreifen, der nach bisher geltendem Planungsrecht (Fluchtlinienplan vom 5. November 1892) etwa zu Hälfte förmlich festgestelltes Straßenland war, als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage mit Spielplatz";
2. die nordöstlich der Parkanlage gelegenen Grundstücke Hans-Sachs-Straße 2 - 4, Baseler Straße 2/4 und Curtiusstraße 8/12 als allgemeines Wohngebiet mit drei Vollgeschossen als Höchstgrenze, der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und der Geschosflächenzahl (GFZ) 1,0 bei offener Bauweise.

Die Grundstücke sind teilweise villenartig bebaut und wurden mit der Verordnung vom 22. September 1978 (GVBl 1952) in den geschützten Baubereich Lichterfelde-West einbezogen.

Die Grundstücke sind zwischen den Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung voll überbaubar. Einer detaillierteren Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche bedurfte es nicht, weil sich die Baumassen von Neubauten ohnehin in die vorhandene Bebauung einzufügen haben (§ 4 der Verordnung über den geschützten Baubereich Lichterfelde-West vom 22. September 1978) und die Bebaubarkeit dieser Flächen durch die zulässige Grundflächenzahl und die Abstandsvorschriften der Bauordnung für Berlin soweit eingeschränkt ist, daß eine stadtgestalterisch unerwünschte bauliche Verdichtung dieses Bau-blockes nicht zu befürchten ist;

3. die Grundstücke Curtiusstraße 16 und 20/26 als Gewerbegebiet mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze, der Grundflächenzahl 0,6 und Geschoßflächenzahl 1,0 bei geschlossener Bauweise. Auf dem Gewerbegebiet wurden als zusätzliche Maßnahme zur Ortsbildgestaltung und zum Immissionsschutz entlang der Grünfläche "Parkanlage mit Spielplatz" zwei Teilflächen eines 5,0 m breiten Geländestreifens als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, womit auch die ohnehin relativ ~~kleine und schmale Grünfläche~~ wie unter II. Verfahren bereits begründet aus städtebaulich für sinnvoll gehaltenen Gründen in ihrer Wirkung verstärkt und optisch erweitert wird.

Durch Planergänzungsbestimmung wurden u. a. folgende Regelungen getroffen:

- a) Im allgemeinen Wohngebiet kann die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen aus den besonderen in § 39 h Abs. 3 Nr. 1 und 2 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 bezeichneten Gründen versagt werden.

Diese Planergänzungsbestimmung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, um zusätzlich zu den Regelungen des geschützten Baubereiches, die sich auf § 17 Denkmalschutzgesetz Berlin vom 22. Dezember 1977 (GVBl S. 2540) stützen, die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder auch die Änderung von baulichen Anlagen aus den besonderen in den Absätzen 3 und 4 dieser

Vorschrift bezeichneten Gründen versagen zu können. Die diesbezüglichen Regelungen in § 2 Abs. 1 der Verordnung über den geschützten Baubereich Lichterfelde-West vom 22. September 1978 (GVBl. S. 1952) sind wegen einer bei ihrem Erlaß noch fehlenden Rechtsgrundlage im Sinne des § 12 des Ausführungsgesetzes zum Bundesbaugesetz (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 322) und der sich hieraus ergebenden formal-rechtlichen Mängel rechtsunwirksam.

- b) Die Baugrundstücke im Gewerbegebiet sind hinter den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar.

Hierdurch wird eine dem gewerblichen Bedarf entsprechende Nutzung dieser Grundstücke gewährleistet.

- c) Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Werbeanlagen unzulässig.

Werbeanlagen wären mit der städtebaulichen Funktion dieses Geländestreifens nicht vereinbar. Sie bleiben im übrigen im Vorgartenstreifen an der Curtiusstraße zumindest ausnahmsweise und innerhalb der überbaubaren Flächen generell zulässig.

Die Sicherung des Leitungsrechtes ist erforderlich - wie unter II. Verfahren bereits ausgeführt -, weil hierdurch der Anschluß einer in der Hans-Sachs-Straße liegenden Versorgungsleitung an das Gewerbegebiet öffentlich-rechtlich gesichert wird. Im übrigen begünstigt die Regelung die Erhaltung und Unterhaltung der vorhandenen Leitung.

Der Bebauungsplan setzt im übrigen unter Aufhebung von förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien die für die städtebauliche Neuordnung erforderlichen Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen fest, wobei nordwestlich der Grünfläche eine den verkehrstechnischen Vorschriften entsprechende Wendekehre der Hans-Sachs-Straße, die auch das Wenden von Lastkraftwagen, Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen ermöglicht, gesichert wird.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093/GVBl. S. 1378), in Verbindung mit dem Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617/GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265/GVBl. S. 446), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763/GVBl. S. 2083);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) in Verbindung mit dem Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1984 (GVBl. S. 1730).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die Kosten für den endgültigen Ausbau der Hans-Sachs-Straße sind haushaltsmäßig noch nicht erfaßt.

Der Erschließungsaufwand für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene Parkanlage mit Spielplatz und die Hans-Sachs-Straße sind im Rahmen der Vorschriften der §§ 127 ff. des Baugesetzbuchs und des Erschließungsbeitragsgesetzes beitragsfähig.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Siehe Ausführungen zu A. - I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit, II. Verfahren und III. Inhalt des Planes -.

Berlin, den 29. Mai 1990

Der Senat von Berlin

M o m p e r

.....

Reg.Bürgermeister

N a g e l

.....

Senator für Bau- und Wohnungswesen