

Der Senat von Berlin

BauWohnV II E 11-6142/X-110

Telefon: bei Durchwahl 867-68 66

intern (95) 68 66

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-110

im Bezirk Zehlendorf

Wir bitten, gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, daß die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr die nachstehende Verordnung erlassen hat:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplans X-110 im Bezirk Zehlendorf

Vom 8. November 1996

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486), 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), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 9. November 1995 (GVBl. S. 764), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan X-110 vom 13. November 1987, mit Deckblatt vom 9. November 1989, für das Gelände zwischen Potsdamer Straße, Düppelstraße, Königstraße und Fischer-Dieskau-Weg, für Teilflächen der Grundstücke Potsdamer Straße 29, Düppelstraße 6, 16 und 18/20 sowie den angrenzenden Abschnitt der Düppelstraße und für den Fischer-Dieskau-Weg im Bezirk Zehlendorf wird festgesetzt.

§ 2

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

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB) und

2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 BauGB)

wird hingewiesen.

§ 4

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

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

2. Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren

seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung geltend machen; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und nach § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie des Abwägungsgebots nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen unbeachtlich.

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

§ 5

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

A. Begründung

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Anläßlich eines im Jahre 1967 gestellten Antrags auf Erteilung eines Bauvorbescheids für die Errichtung einer Kraftfahrzeugreparaturwerkstatt auf dem Grundstück Königstraße 19 A, der wegen des geltenden Bauplanungsrechts nicht erteilt werden konnte, wurde deutlich, daß am Rande des Ortskerns von Zehlendorf ein erhöhter Bedarf und eine erhöhte Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen bestehen.

Diese Entwicklung bestätigte sich bereits seinerzeit, nachdem auch die Käuferin des Grundstücks Potsdamer Straße 23/24 und Königstraße 19 A Interesse an einer gewerblichen Nutzung der genannten Grundstücke bekundete.

Mit dem Bebauungsplan X-110 soll einem Teil des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen - die Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbezirks liegen nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) im gemischten Gebiet der Baustufe II/2 - durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes entsprochen werden.

Der Flächennutzungsplan Berlin - FNP '94 vom 1. Juli 1994 (ABl. S. 1972) sieht für den Bebauungsplanbereich im wesentlichen eine gemischte Baufläche (M 2) vor, daran westlich anschließend im Bereich des Paul-Mebes-Parks eine Grünfläche - Parkanlage - sowie nördlich davon verlaufend die Trasse einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße (Potsdamer Straße). Der Bebauungsplan X-110 weicht mit der Festsetzung des westlichen Teils der gemischten Baufläche als Gewerbegebiet vom FNP '94 ab.

Die Abweichung vom FNP '94 ist jedoch angesichts ihrer Flächengröße von nur ca. 1,24 ha geringfügig und bleibt - selbst unter Hinzunahme des in der Nachbarschaft festgesetzten Gewerbegebietes im Gel-

tungsbereich des Bebauungsplans X-135 mit einer Größe von ca. 1,30 ha, d. h. mit zusammen ca. 2,54 ha - noch im Rahmen der 3 ha-Regelung des Flächennutzungsplanes und wahrt hinsichtlich Funktion, Wertigkeit und Immissionsschutz das städtebauliche Gefüge der dargestellten gemischten Baufläche.

Die Festsetzung Gewerbegebiet dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und ist das Ergebnis der Konkretisierung der Planung. Sie berücksichtigt, daß der westliche Bereich bereits nahezu ausnahmslos von Gewerbebetrieben genutzt wird. Mit der Festsetzung von Mischgebiet im östlichen Bereich des Bebauungsplanes lehnt sich der Plangeber an die Festsetzungen des Baunutzungsplanes (Gemischtes Gebiet) an. Der Bebauungsplan trägt damit der vorhandenen Wohnnutzung beiderseits der Düppelstraße Rechnung, erlaubt aber auch eine Durchmischung dieses Bereiches mit nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und insoweit gegebenenfalls auch eine Erweiterung von Gewerbebetrieben westlich des Mischgebietes in östlicher Richtung; Voraussetzung ist allerdings, daß sich die Anlagen und Einrichtungen der Erweiterungen in den Mischgebietscharakter einfügen müssen, das heißt, nicht wesentlich stören dürfen. Diese gewerblichen Grundstücksnutzungen im Bebauungsplanbereich wurden planungsrechtlich auf der Grundlage des Baunutzungsplans genehmigt, wobei die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan 65) den Bereich seinerzeit als Gewerbegebiet mit der Geschosßflächenzahl 0,6 darstellte.

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes, wie auch die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans X-110, sind aus dem Flächennutzungsplan - FNP 94 - entwickelt und ermöglichen eine geordnete städtebauliche Entwicklung, wobei durch den Übergang von Gewerbegebiet zu Mischgebiet im östlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes X-110 beziehungsweise zu gemischtem Gebiet und zu benachbarten Parkanlagen ein ausgewogenes und verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten - sowohl innerhalb des Geltungsbereichs als auch zu den umliegenden Baublöcken - erreicht wird.

Einer Gliederung des Gewerbegebietes zur Geräuschminimierung bedurfte es in Anbetracht der vorgefundenen Gemengelage nicht. Dies gilt auch in Bezug auf die der Erholung dienenden angrenzenden und benachbarten Parkanlagen. Das Interesse der Wirtschaft an einer weitgehend uneingeschränkten Nutzungsmöglichkeit des Gewerbegebietes hat hier auch unter Berücksichtigung der geringen Größe dieses Areals und des bestehenden Bedarfs an gewerblichen Bauflächen Vorrang.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Zehlendorf von Berlin faßte am 8. August 1972 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes.

Danach war planerisches Ziel, den gesamten Baublock zu einem Gewerbegebiet zu machen.

Einer ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 Satz 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 bedurfte es wegen Artikel 3 § 1 Abs. 1 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 nicht.

Eine Beteiligung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 war nach Artikel 3 § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 nicht erforderlich.

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

1. Der Senator für Wirtschaft - Abt. IV - schlug vor, wegen des hohen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen im Bezirk Zehlendorf die Nutzungsmaße auf eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 1,0 und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 anzuheben.

- Auswirkungen auf den Bebauungsplan -

Da sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes X-110 als auch in den angrenzenden Baugebieten (gemäß Baunutzungsplan ebenfalls gemischtes Gebiet der Baustufe II/2) zur Zeit Wohnnutzung überwiegt, hätte eine Anhebung des Nutzungsmaßes der GFZ in dem vorgeschlagenen Umfang einen Strukturwandel befördert, der angesichts der vorhandenen Nutzungen unverhältnismäßig gewesen wäre und wegen der damit verbundenen wesentlichen Vergrößerung des durch Gewerbebetriebe nutzbaren Gewerbeflächenpotentials sich negativ auf die Immissionsbelastungen des Umfeldes hätte auswirken können.

Unter Abwägung der Belange der Wirtschaft mit denen des Wohnens und des Immissionsschutzes wurde die Anregung der Anhebung der GRZ insoweit aufgegriffen, als die zunächst vorgesehene GRZ von 0,3 auf 0,6 angehoben worden ist. Diese Anhebung auf eine GRZ von 0,6 entspricht den besonderen Flächenanforderungen an die gewerbliche Nutzung von Grundstücken ohne die Wohnnutzung gleichzeitig in nicht gewolltem Maße zu beeinträchtigen. Von daher konnte von einer Anhebung der GFZ auf 1,0 abgesehen werden. Gleichwohl wurde in Aussicht gestellt, die Geschosfläche unter Anwendung des § 21 a Abs. 5 BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebenanlagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zuzulassen, wenn eine Geschosflächenzahl von 0,7 nicht überschritten wird (siehe Planergänzungsbestimmung Nr. 2).

Diese maßvolle Anhebung der Nutzungsmaße ließ sich in der vorgefundenen Gemengelage vertreten und ist, was die Erhöhung der zulässigen GFZ betrifft, als Bonus für lärmminimierende Maßnahmen (hier die Herstellung von Tiefgaragen) gedacht.

Die Änderung der Nutzungsmaße hat die Zustimmung der Träger öffentlicher Belange erhalten.

2. Der damalige Senator für Bau- und Wohnungswesen - Abt. III - wandte sich gegen die vorgesehene Verbreiterung der Potsdamer Straße, der Düppelstraße und der Königstraße, weil dadurch 54 erhaltenswerte Straßenbäume gefährdet werden könnten.

- Auswirkungen auf den Bebauungsplan -

Die im Bebauungsplanbereich ursprünglich geplante Verbreiterung der Potsdamer Straße ist nach der Trägerbeteiligung aufgegeben worden, indem die südliche Straßenbegrenzungslinie der Potsdamer Straße in nördlicher Richtung um etwa 4 m verschoben wurde und somit der heutigen Ausbaubreite folgt.

Die Düppelstraße ist entsprechend ihrer vorhandenen Ausbaubreite von 12 m im Bebauungsplan berücksichtigt.

Zunächst war daran gedacht, die Düppelstraße auf 21 m zu verbreitern, um das durch den Bebauungsplan X-83 festgesetzte Gewerbegebiet südlich des Königsweges und südwestlich der Bahnlinie nach Wannsee besser von der Potsdamer Straße her erschließen zu können. Untersuchungen haben aber gezeigt, daß das Verkehrsaufkommen im erwähnten Gewerbegebiet geringer ist als erwartet. Daher wurde auf eine Verbreiterung der Düppelstraße mit einer Unterfahung der Bahnanlagen, wie sie durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes X-83 (GVBl. 1989 S. 2418) vorbereitet wird und Bestandteil der Darstellungen des FNP'65 war, verzichtet. Das Gebiet des Bebauungsplanes X-83 ist inzwischen durch

eine eigene Erschließungsstraße an die Potsdamer Chaussee und damit an die überörtliche Hauptverkehrsstraße angebunden worden. Damit wurde das Wohnumfeld am Rande des Ortskerns von Zehlendorf vom Verkehr entlastet.

Die Königstraße wird vom Bebauungsplan X-110 nur bis zur Straßenmitte erfaßt. Ihre endgültige Ausbaubreite soll 14,50 m betragen, wobei 12,50 m dem Bestand entsprechen, die restlichen 2 m auf früheren, nicht übergeleiteten Fluchtlinienplänen beruhen. An dieser Verbreiterung wird aus verkehrlichen wie auch ortsbildgestalterischen Gründen festgehalten.

Eine Gefährdung der Straßenbäume durch die Ausweisungen der Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan X-110 tritt dadurch nicht ein.

Der Bebauungsplanentwurf hat mit den Änderungen der Nutzungsmaße und der oben beschriebenen Modifizierung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen die Zustimmung der Träger öffentlicher Belange erhalten.

Da die BVV des Bezirks Zehlendorf dem Bebauungsplanentwurf mit der seinerzeit geplanten Ausweisung "Gewerbegebiet" für den gesamten Baublock nicht zustimmte und auch die Bürgerinitiative "Aktion Mischgebiet" in einem Flugblatt vom 28. April 1977 gegen die Festsetzung "Gewerbegebiet" für die gesamten Bauflächen des Bebauungsplans Bedenken äußerte, erfolgte 1980 eine Änderung des Bebauungsplaninhalts; bei gleichbleibenden Nutzungsmaßen wurde der östliche Teil des Baublocks nunmehr als Mischgebiet und nur noch - wie eingangs dargelegt - der westliche Teil als Gewerbegebiet ausgewiesen (siehe hierzu ausführlich unter III. Inhalt des Planes, Abschnitt 1).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 22. Februar 1988 bis einschließlich 25. März 1988 erfolgt. Die Bekanntmachung fand fristgerecht am 12. Februar 1988 (ABl. S. 225) statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 1. Februar 1988 von der Offenlegung informiert.

Während der öffentlichen Auslegung und in der Zeit danach wurden keine Bedenken und Anregungen geäußert.

Aufgrund des Urteils des Oberverwaltungsgerichts Berlin vom 27. November 1987 (OVG 2 B 106.85), wonach eine Planergänzungsbestimmung, die generell eine Überschreitung der festgesetzten Bebauungstiefe zuläßt, ohne Gebäudeteile zu bezeichnen, wegen Unbestimmtheit nichtig ist - wurde die Änderung der Planergänzungsbestimmung 3, nach der eine solche Überschreitung zugelassen werden sollte, erforderlich. Die Festsetzung der Bebauungstiefe erfolgt nunmehr mit folgender Planergänzungsbestimmung:

"Die Baugrundstücke sind hinter den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar." (siehe hierzu ausführlich unter III. Inhalt des Planes, Abschnitt 4).

Diese Änderung fand im Deckblatt vom 9. November 1989 ihren Niederschlag. Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs konnte für das Deckblatt eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden.

Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke wurde mit Schreiben vom 13. November 1989 Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Zweiwochenfrist gegeben.

Bedenken und Anregungen zu der Änderung des Bebauungsplanentwurfs wurden nicht vorgebracht.

Auf eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange konnte verzichtet werden, weil mit der Anpassung der Planergänzungsbestimmung an die neueste Rechtsprechung nicht in das bestehende Abwägungsgeflecht eingegriffen wurde: Denn mit der Änderung der Planergänzungsbestimmung 3 wird das bisherige Planungsziel, die dem Gewerbe- und Mischgebiet zugeordneten Grundstücke hinter den Baugrenzen letztlich in voller Tiefe überbauen zu können, nicht verändert.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Zehlendorf hat dem Entwurf des Bebauungsplans X-110 mit dem erwähnten Deckblatt am 17. Januar 1990 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

Die Zustimmung der BVV zum Nachtrag der Begründung in Bezug auf die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem FNP 84 erfolgte am 12. September 1990. Einer weiteren Zustimmung wegen der nunmehr gebotenen Begründung der Entwicklung aus dem FNP 94 bedurfte es nicht, da die Ausweisungen des FNP 84 und FNP 94 bezogen auf den vorliegenden Bebauungsplanbereich identisch sind.

Die im Rahmen des Festsetzungsverfahrens auf dem Deckblatt vorgenommenen Berichtigungen vom 2. September 1996 und 20. September 1996 bedurften keiner weiteren Beteiligung, da die Änderungen nur klarstellende Funktion haben, den Planinhalt nicht ändern und somit in das Abwägungsgeflecht nicht eingreifen.

Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen hat mit Schreiben II E 22-6142/ X-110 vom 3. September 1990 die Planreife gem. § 33 Abs. 1 BauGB für die Errichtung eines Bürogebäudes sowie einer Betriebserweiterung auf dem Grundstück Königstraße 19 A und Potsdamer Straße 23/24 erklärt. Sie hat das Vorliegen der Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB für die Errichtung eines Nebengebäudes für gewerbliche Zwecke und die Anbringung einer Thermo-

fassade an der Nord- und Westseite des vorhandenen Wohnhauses auf dem Grundstück Düppelstraße 11 erklärt (Schreiben SenBauWohn II E 16-6142/X-110 vom 23. Dezember 1991).

Die Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr für die Festsetzung des Bebauungsplanes folgt aus Artikel XI Abs. 1 des Gesetzes zur Reform der Berliner Verwaltung (Verwaltungsreformgesetz) vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 241).

III. Inhalt des Planes

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

1. Die östliche Teilfläche des Baublocks zwischen Potsdamer Straße, Düppelstraße und Königstraße, im Westen begrenzt durch die westlichen Grenzen der Grundstücke Düppelstraße 3/17, Königstraße 18 A und Potsdamer Straße 26 und 26 A, wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Damit wird das vorhandene Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe planungsrechtlich weiterhin gesichert.
2. Der übrige Blockbereich wird westlich anschließend bis zum Fischer-Dieskau-Weg als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind für beide Blockteile durch Baugrenzen und Bebauungstiefenregelung bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise für eine bauliche Nutzung im Rahmen von zwei höchstzulässigen Vollgeschossen, der maximal zulässigen Grundflächenzahl 0,6 und der höchstzulässigen Geschosßflächenzahl 0,6 bestimmt.

Wie der westliche Teil der Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans X-110 sollten zunächst auch die in östlicher Richtung anschließenden drei Baublöcke (Blöcke 216 -

218) bis zur Ahornstraße mit als Gewerbegebiete ausgewiesen werden, um in der Nähe des Ortskernes von Zehlendorf die Ansiedlung weiterer kleinerer und mittlerer Gewerbebetriebe zu ermöglichen.

Da aber der am 29. Oktober 1969 festgesetzte Bebauungsplan X-83 ein in der Nähe gelegenes Gelände südwestlich der Wannseebahn, südlich des Königsweges und östlich der Idsteiner Straße Gewerbegebiet in einer Größe von ca. 7 ha festsetzt, ist auf die Einbeziehung der Blöcke 216 - 218 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans X-110 verzichtet worden, weil die Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen im Bereich des erweiterten Ortskerns von Zehlendorf durch die Festsetzungen des Bebauungsplans X-83 weitgehend befriedigt werden konnte und zudem mit dem Bebauungsplanverfahren X-135 (GVBl. 1996 S. 63), dessen Geltungsbereich sich südöstlich des Bebauungsplanbereichs X-110 befindet, ebenfalls die Festsetzung eines Gewerbegebietes betrieben wurde.

Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes im westlichen Teil des Geltungsbereiches wird der besonderen stadträumlichen Lage dieses Blockes entsprochen, der sich aufgrund seines Zuschnitts, seiner verkehrlichen Anbindung und Nähe zum Zehlendorfer Ortszentrum gerade auch für eine gewerbliche Nutzung besonders eignet. Um dem hohen Bedarf der Wirtschaft an gewerblichen Bauflächen entsprechen zu können, wurden Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl im Vergleich zum bisher geltenden Planungsrecht in vertretbarem Umfang angehoben. Die maßvolle Anhebung der Geschosflächenzahl sowie der Grundflächenzahl soll dazu beitragen, einen für die gewerbliche Wirtschaft erforderlichen Bedarf an gewerblich nutzbarem Bauland auch im südwestlichen Teil Berlins angemessen zu befriedigen, ohne zugleich eine Verdichtung zu ermöglichen, die keine Rücksicht auf die umgebende Bebauung nimmt.

Der mit der Gebietsumwandlung einhergehende Ausschluß der allgemeinen Wohnnutzung greift nicht in den Bestandsschutz vorhandener ganz oder zum Teil wohngenutzter Gebäude ein, legt jedoch für bauliche Maßnahmen, die über den Bestandsschutz hinausgehen, die Richtung der Entwicklung der betroffenen Baugrundstücke zum Gewerbegebiet fest. Dies muß von den Grundstückseigentümern im Interesse einer geordneten Stadtentwicklung hingenommen werden.

Obwohl die Wohnbauten älteren Datums sind, wird sich der Wandel zur vollständigen gewerblichen Nutzung des westlichen Teils des Baublocks als Folge privater Initiative nur langsam vollziehen, das heißt, der Planungsvollzug wird für die persönlichen Lebensumstände der Planungsbetroffenen im wirtschaftlichen und sozialen Bereich aller Voraussicht nach nicht zwangsläufig zu besonderen Härten führen. Insbesondere kann davon ausgegangen werden, daß in das Schutzgut "Wohnung" nicht mit dem Mittel der Enteignung eingegriffen werden wird.

Sollten dennoch im Einzelfall durch die Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden, kann der hiervon betroffene Grundstückseigentümer gemäß § 42 Abs. 3 BauGB Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen. Anspruch und Höhe der Entschädigung wären in einem solchen Fall außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu klären.

Einer eventuellen Verringerung der Grundstückswerte, ausgelöst durch die Änderung der Gebietsart der als Gewerbegebiet festgesetzten Bauflächen, wird durch die gegenüber dem Baunutzungsplan erhöhten Nutzungsmaße entgegengewirkt. Es ist somit wahrscheinlich, daß bei Veräußerung der Grundstücke des Gewerbegebietes ein mit einem gemischten Gebiet der Baustufe II/2 des Baunut-

zungsplans in etwa vergleichbarer Grundstückspreis zu erzielen ist.

Geringe umweltrelevante Auswirkungen des Gewerbegebietes auf den benachbarten Park, das festgesetzte Mischgebiet und die umliegenden gemischten Gebiete sind trotz der geringen Größe des gewerblichen Baulandes nicht ganz auszuschließen, aber im Interesse der Erhaltung und Weiterentwicklung eines vorhandenen Gewerbeflächenpotentials auch unter Würdigung der Wohnbedürfnisse der Berliner Bevölkerung in Anbetracht der hier bereits bestehenden Gemengelage vertretbar.

Da der Bezirk Zehlendorf nach dem BLUME-Meßnetz durch SO_2 -Emissionen nicht extrem hoch belastet ist, der Bebauungsplanbereich nach dem Flächennutzungsplan Berlin - FNP 94 - nicht zum Vorranggebiet für Luftreinhaltung gehört und für einen Ausschluß beziehungsweise eine Beschränkung bestimmter luftverunreinigender Stoffe weder die derzeitige Nutzung der Gewerbebetriebe noch besondere städtebauliche Gründe sprachen, konnte von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 des Baugesetzbuchs abgesehen werden.

Durch die Trennung des Gewerbegebietes und des Mischgebietes von den umliegenden Baugebieten durch die westlich an das Gewerbegebiet angrenzende Parkanlage sowie durch die den Block 615 umgebenden Straßenverkehrsflächen und durch die 4,5 - 6,0 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit ihren Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist zudem eine städtebaulich befriedigende optische Einpassung der Bauflächen des Geltungsbereichs in die umliegenden Baublöcke sichergestellt.

Der Gewerbegebietsstreifen liegt nur mit seiner Schmalseite der im Flächennutzungsplan 94 südlich des Königsweges dargestellten Wohnbaufläche gegenüber, die der Baunutzungsplan als gemischtes Gebiet festsetzt. Der Bebauungsplan berücksichtigt auch die Vorschriften des § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der

Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Oktober 1996 (BGBl. I S. 1498) nach denen bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Unter Berücksichtigung aller Interessen, der Belange des Wohnflächenbedarfs, des Immissionsschutzes und der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse einerseits und der Belange der Wirtschaft andererseits ergab sich schließlich die mit dem Bebauungsplan verfolgte planerische Lösung. Diese Festsetzungen führen zu einem gerechten Ausgleich zwischen den Belangen der Wirtschaft und denen des Wohnens bei der vorgegebenen Gemengelage.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes X-110 wurde von der Bürgerinitiative "Aktion Mischgebiet" mit Schreiben vom 19. Februar 1979 die Nutzungsänderung von gemischtem Gebiet nach den Ausweisungen des Baunutzungsplanes in Gewerbegebiet auf der Grundlage des § 8 der Baunutzungsverordnung für die Blöcke westlich der Ahornstraße zwischen Potsdamer Chaussee und Königstraße sowie für den Bereich des Bebauungsplanes X-135 beanstandet. Es wurde seinerzeit vorgeschlagen, den Flächennutzungsplan 65, der hier noch Gewerbegebiet vorsah, zu ändern und die durch Bezirksamtsbeschlüsse eingeleiteten Bebauungspläne X-110 und X-135 einzustellen. Darüber hinaus wurde das Bezirksamt Zehlendorf von Berlin gebeten, die Konflikte des unmittelbaren Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe zu lösen.

Dieser von der Bürgerinitiative vorgeschlagenen Verfahrensweise konnte hinsichtlich der geforderten Verfahrenseinstellung nicht gefolgt werden. Die Bebauungspläne X-110 und X-135 waren weiterhin notwendig, gerade weil für die Zukunft das bestehende unmittel-

telbare Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung der planungsrechtlichen Regelung bedurfte.

3. Straßenverkehrsflächen setzt der Bebauungsplan mit Straßenbegrenzungslinien für Teilflächen der Potsdamer Straße und der Königstraße sowie einen Abschnitt der Düppelstraße fest.

Die vorhandenen, bislang unverbindlichen Straßenfluchtlinien wurden mit zusätzlichen Eckabschrägungen als Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Dabei sind von den Grundstücken Düppelstraße 6 und Düppelstraße 16 jeweils noch ca. 0,75 m breite Grundstücksteile zu erwerben, die jedoch bereits als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgebaut sind und als solche genutzt werden.

Die geplanten Eckabschrägungen der Grundstücke Potsdamer Straße 27 - 28 (7 m x 7 m), Potsdamer Straße 29/Düppelstraße 2 (7 m x 7 m), Königstraße 18 (5 m x 5 m) sowie Düppelstraße 18/20 (5 m x 5 m) sind in der Örtlichkeit nicht vorhanden aber zur Erhöhung der Verkehrssicherheit (Verbesserung der Sichtbeziehungen) notwendig. Der damit verbundene Eingriff in privates Eigentum liegt im überwiegenden Interesse des Allgemeinwohls und ist den Grundstückseigentümern im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums zumutbar, auch im Hinblick auf den Schutz, den das Eigentum durch das Grundgesetz erfährt.

Die oben genannten Flächen müssen vom Land Berlin erworben werden.

Sollte es nicht zu einem freihändigen Erwerb kommen, schafft der Bebauungsplan die Rechtsgrundlage für die Ausübung von Vorkaufsrechten nach § 24 des Baugesetzbuches im Falle der Veräußerung der in Rede stehenden Eckgrundstücke.

4. Parkanlage

Der am 2. Dezember 1964 als öffentliche Straße entwidmete Fischer-Dieskau-Weg ist heute als Fußweg Teil des in westlicher Richtung angrenzenden Paul-Mebes-Parks. Dem wird durch die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" planungsrechtlich entsprochen. Die Grünfläche ist öffentlich, die Grundflächen sind Eigentum Berlins.

In dem soeben beschriebenen Bereich bedurfte es keiner Festsetzung von Straßenverkehrsflächen zur Sicherung der Erschließung, da alle angrenzenden Baugrundstücke bereits ausreichend erschlossen sind.

5. Mit Planergänzungsbestimmungen wurden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

- a) Im Gewerbegebiet können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Geschosßflächenzahl nicht überschritten wird.

Mit dieser Regelung wird auf die im Planbereich und in der Nachbarschaft vorhandene Bebauung Rücksicht genommen und eine größere Flexibilität für die künftige bauliche Gestaltung in diesem Bereich erreicht.

Durch die vorgeschriebene geschlossene Bauweise, die Regelung des § 17 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung 77 und die notwendigen Gebäudetiefen wird die mögliche Abweichung von der generell zulässigen Vollgeschosßzahl II selbst bei Ausschöpfung der Geschosßflächenzahl 0,7 auf ein für das Ortsbild verträgliches Maß begrenzt.

- b) Eine Erhöhung der für die Grundstücke zulässigen Geschosßfläche um die Flächen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebenanlagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden,

- e) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind gärtnerisch anzulegen. Sie sind mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und so zu unterhalten. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und - mit Ausnahme der Fläche ABCDA - nicht für Zufahrten. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

Durch die Festsetzung von 4,5 bis 6,0 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung entlang der Straßenbegrenzungslinien beziehungsweise der Parkanlage in Verbindung mit den sonstigen in der Planergänzungsbestimmung genannten Maßgaben soll eine optische Abschirmung des Gewerbegebietes sowie des Mischgebietes zu den umliegenden Baugrundstücken beziehungsweise Grünflächen planungsrechtlich gesichert und damit eine gute städtebauliche Einfügung in die Umgebung erreicht werden. Der vorhandene Vegetationsbestand bedarf im Sinne dieser Vorschrift der Ergänzung.

Der Ausschluß von freistehenden Werbeanlagen auf diesen Flächen ist wegen der beschriebenen optischen Abschirmfunktion aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt. Freistehende Werbeanlagen außerhalb dieser Flächen bleiben planungsrechtlich zulässig.

Der Bebauungsplan X-110 bereitet einen nicht vermeidbaren Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 BNatSchG vor, da sich der durch die GRZ bestimmte zulässige Versiegelungsgrad gegenüber den Festsetzungen des Baunutzungsplans generell von 0,2 auf 0,6 erhöhen darf. Diese Grundflächenzahl ist für Gewerbe- und Mischgebiete durchaus üblich. Ihre Minimierung würde der Zweckbestimmung dieser Baugebiete nicht hinreichend gerecht werden.

Andererseits konnte auch schon nach dem bisher geltenden Planungsrecht bei eingeschossiger Bebauung eine Überschreitung der Grundflächenzahl 0,2 bis zur Grundflächenzahl 0,4 zugelassen werden.

Zwar bietet die Planergänzungsbestimmung Nr. 6 vornehmlich durch die Regelung, daß die nicht überbaubaren Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen bis auf Wege und Zufahrten mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen sind, einen gewissen Ersatz für den durch den Bebauungsplan verursachten Eingriff; zu einer völligen Kompensation des Eingriffs kommt es allerdings auch unter Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Parkanlage nicht. Sie ist nach dem Gebot des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz auch nicht zwingend erforderlich.

Der verbleibende nicht ausgeglichene Eingriff ist unter Abwägungskriterien hinnehmbar. Denn die Aufstellung des Bebauungsplanes X-110 und auch des Bebauungsplans X-135 erfolgte, um der gesteigerten Nachfrage der Wirtschaft nach gewerblich nutzbaren Flächen mit ausreichend großer Überbaubarkeit entsprechen zu können. Dabei erweist sich die Lage der Gewerbestandorte im Hinblick auf ihre verkehrliche Anbindung sowohl an das Zentrum Zehlendorfs wie auch nach Potsdam als besonders günstig. Aufgrund dessen erschien es geboten, eine gegenüber dem Baunutzungsplan höhere Ausnutzung der Grundstücke auch in Bezug auf die Grundflächenzahl zuzulassen, wenngleich sich hierbei der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Interesse möglichst geringer Einschränkungen für die gewerbliche Nutzung in einer qualitätsvollen Vorgartengestaltung, in entsprechender Gestaltung der Fläche ABCDA, wie auch in der Festsetzung des ursprünglich als Straßenland gewidmeten Fischer-Diskau-Weges als Grünfläche - Parkanlage erschöpft.

5. Nachrichtliche Übernahmen:

Der Mittelstreifen der Potsdamer Straße wurde nachrichtlich als flächenhaftes Naturdenkmal übernommen.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486), in Verbindung mit dem Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Verordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2665);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 9. November 1995 (GVBl. S. 764), 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 die Umwelt:

Siehe Ausführungen zu A. - III. Inhalt des Planes, Abschnitt 4)

D. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Ausbaukosten und die Kosten für den notwendigen Grunderwerb zur Realisierung der Eckabschrägungen der Potsdamer Straße/Düppelstraße sowie Düppelstraße/Königstraße können zur Zeit ebensowenig angegeben werden wie die Grunderwerbskosten für die ca. 0,75 m breiten Strei-

fen der Grundstücke Düppelstraße 6 und 16. Für alle diese Maßnahmen liegen noch keinerlei haushaltsmäßige Schätzungen bzw. zeitliche Einstufungen vor.

Für die Potsdamer Straße sind Einnahmen aus Erschließungsbeiträgen nicht mehr zu erwarten. Die Düppelstraße und die Königstraße sind in früheren Jahren bereits veranlagt worden.

Erschließungsbeiträge für die festgesetzte Grünfläche - Parkanlage - sind ebenfalls nicht zu erwarten, da auch diese eine vorhandene Erschließungsanlage im Sinne des § 242 Abs. 1 BauGB ist. (Vergleiche auch unter III. Inhalt des Planes, Abschnitt 1)

Auch bei dem Vorliegen des Bestandsschutzes kann für die Grundstückseigentümer der Grundstücke Königstraße 19 und Potsdamer Straße 25 ein Entschädigungsanspruch entstehen, wenn bei nachgewiesenen Mietshäusern aufgrund der schlechteren Wohnqualität in dem sich entwickelnden Gewerbegebiet ein Mietabschlag begründet ist. Ob einer eventuellen Verringerung der Grundstückswerte, ausgelöst durch die Änderung der Gebietsart der als Gewerbegebiet festgesetzten Bauflächen, durch die gegenüber dem Baunutzungsplan erhöhten Nutzungsmaße entgegengewirkt wird, muß einer zu einem späteren Zeitpunkt gegebenenfalls erforderlichen Einzelprüfung vorbehalten bleiben.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 21. November 1996

Der Regierende Bürgermeister
In Vertretung

K ä h n e

.....
Chef der Senatskanzlei

K l e m a n n

.....
Senator für Bauen, Wohnen und Verkehr