



Vorlage – zur Kenntnisnahme –

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-136
für die Grundstücke Berlepschstraße 10/36, für die Parkanlage
südwestlich des Grundstücks Berlepschstraße 36
sowie für eine Teilfläche des nördlich angrenzenden Eisenbahngeländes
im Bezirk Zehlendorf

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

Verordnung

über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-136
für die Grundstücke Berlepschstraße 10/36,
für die Parkanlage südwestlich des Grundstücks
Berlepschstraße 36 sowie für eine Teilfläche
des nördlich angrenzenden Eisenbahngeländes
im Bezirk Zehlendorf

Vom 18. September 1981

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617 / GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949 / GVBl. S. 1250), in Verbindung mit § 5 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), geändert durch Gesetz vom 5. März 1981 (GVBl. S. 402), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan X-136 vom 5. Februar 1980 für die Grundstücke Berlepschstraße 10/36, für die Parkanlage südwestlich des Grundstücks Berlepschstraße 36 sowie für eine Teilfläche des nördlich angrenzenden Eisenbahngeländes im Bezirk Zehlendorf wird festgesetzt.

§ 2

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

§ 3

(1) Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen (§ 44 c Abs. 1 Satz 1 und 2 BBauG),
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 c Abs. 2 BBauG)

wird hingewiesen.

(2) Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Verordnung ist nach § 155 a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem für das Bauwesen zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 155 a Abs. 3 des Bundesbaugesetzes 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

Die Bestrebungen zur Verbesserung der Berliner Wirtschaftsstruktur erfordern, Teile des im Baunutzungsplan als beschränktes Arbeitsgebiet ausgewiesenen Geländes nördlich der Berlepschstraße entsprechend der vorbereitenden Bauleitplanung – Flächennutzungsplan von Berlin – als intensiver nutzbares, gegliedertes Gewerbegebiet festzusetzen, um bessere baurechtliche Grundlagen für bereits bestehende Gewerbebetriebe und künftige gewerbliche Nutzungen zu schaffen.

Die Baugrundstücke befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Eisenbahngelände, ihre Festsetzung als Gewerbegebiet ist wegen der von der Eisenbahn ausgehenden Emissionen sinnvoll. Hinzu kommt, daß die günstige Lage des Gebietes zum Zehlendorfer Ortskern sowie die relativ geringe Größe der Grundstücke dieses Gelände für die Ansiedlung kleinerer und mittlerer Gewerbebetriebe besonders geeignet macht. Die Grundstücke sollen im wesentlichen dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben. Um dies zu gewährleisten und einen entsprechenden Einfluß auf die Entwicklung des Gewerbegebietes nehmen zu können, muß von den Gliederungsmöglichkeiten des § 1 der Baunutzungsverordnung Gebrauch gemacht werden, wobei es unter Anwendung der Absätze 5 und 9 dieser Vorschrift die besonderen städtebaulichen Gründe rechtfertigen, daß bestimmte Arten von Nutzungen wie Groß-, Zwischenhandelsbetriebe und Verbrauchermärkte ausgeschlossen werden. Der verhältnismäßig schmale Geländestreifen zwischen Berlepschstraße und Eisenbahn kann wegen seiner geringen Tiefe und der Größenordnung der oben genannten Anlage zur Unterbringung dieser nicht in Betracht gezogen werden. Er ist darüber hinaus im Hinblick auf seine im Laufe der Jahre gewachsenen Stadtstruktur und der bereits ansässigen kleineren und mittleren Gewerbebetriebe (Dachdeckerei, Tischlerei, Klempnerei, Kfz-Werkstätten mit Büro und Lagerhallen sowie Wohnbauten für Betriebsangehörige) vielmehr geeignet, auf den ehemaligen Gärtnerflächen und Lagerplätzen ähnliche Betriebe aufzunehmen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Aussage weder aus der Umwandlung von beschränktem Arbeitsgebiet in Gewerbegebiet noch aus der 50%igen Anhebung der Geschosflächenzahl.

Das Nebeneinander von gewerblicher Nutzung einerseits und Wohnnutzung andererseits liegt – wie bereits oben erwähnt – in der gewachsenen Stadtstruktur begründet und muß in Betracht des akuten Mangels an geeigneten Gewerbeflächen im ortsnahen Bereich hingenommen werden. Wenngleich auch nach heutigen städtebaulichen Grundsätzen dieses Nebeneinander nicht mehr vertretbar erscheint, so ist es hier im vorliegenden Falle nach den konkreten tatsächlichen Verhältnissen unvermeidbar. Eine Umstrukturierung des Gebietes war weder stadtwirt-

schaftlich noch städtebaulich sinnvoll, nachdem diese enge Nachbarschaft – nur durch die Breite einer Straße voneinander getrennt – bereits seit 1922/23 vorhanden ist, als auf dem Areal Berlepschstraße – Schrockstraße – Grenzpfad – Camphausenstraße eine siedlungsfähige zweigeschossige Wohnbebauung entstand und auf der gegenüberliegenden Seite der Berlepschstraße schon Gärtnereien, Lagerplätze mit Schuppen und kleinere Gewerbebetriebe existierten. Diese wurden in der Aufbauphase nach 1950 teilweise abgelöst durch die Ansiedlung von kleineren und mittleren Gewerbebetrieben. Die auf den Grundstücken im Vorgartenbereich vorgesehenen, nicht überbaubaren Baugrundstückflächen mit Bindungen für Bepflanzungen sollen insbesondere der optischen Abschirmung des Gewerbegebietes zum unmittelbar südlich gelegenen, überwiegend in offener Bauweise bebauten Wohngebiet und der zufriedenstellenden Gestaltung des Straßenbildes dienen.

Mit dem Bebauungsplan werden im übrigen in seinem Geltungsbereich die Voraussetzungen für die Anlage von Fuß- beziehungsweise Radwegen innerhalb von Grün- und Straßenverkehrsflächen geschaffen, auf deren Notwendigkeit unter III. – Inhalt des Planes – näher eingegangen wird. Der Bebauungsplan dient darüber hinaus der Aufhebung der bisher bestehenden förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien.

In der vorbereitenden Bauleitplanung – Flächennutzungsplan vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 8. Änderungsplan vom 31. Januar 1977 (ABl. 1981 S. 908) –, sind die Grundstücke Berlepschstraße 10/36 als Gewerbegebiet mit der Geschosflächenzahl 0,6, ein Geländestreifen zwischen den Grundstücken Berlepschstraße 36 und 38 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßte Gelände nördlich der Grundstücke Berlepschstraße 22/36 wurde als „Bahnanlage mit S-Bahn“ nachrichtlich übernommen.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist die Grundstücke Berlepschstraße 10/36 als beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe II/2 aus.

II. Verfahren

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 (BGBl. I S. 2221, 3617 / GVBl. S. 1830, 1977 S. 116) nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juli 1960 den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Zehlendorf hat dem Bebauungsplan am 21. Mai 1980 zugestimmt.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 in der Zeit vom 20. Juni 1980 bis 1. August 1980 öffentlich ausgelegen. Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan wurden nicht vorgebracht.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt unter anderem in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan fest:

1. die Grundstücke Berlepschstraße 10/36 bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise als Gewerbegebiet mit zwei zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschosflächenzahl 0,6; es gilt die offene Bauweise;
2. in nördlicher Verlängerung der Camphausenstraße eine 14 m breite Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, neben ihrer Abschirmfunktion zwischen dem südwestlich angrenzenden Mehrfamilienhausgebiet und dem Gewerbegebiet soll diese zur Zeit noch kleingärtnerisch genutzte Grünfläche durch einen, zu einem noch unbekannten Zeitpunkt, auszubauenden Fußgängertunnel und weitere, im Flächennutzungsplan jenseits des Bahngeländes in nördlicher Richtung vorgesehene Grünflächen den Zugang zum Königsweg und von dort über den Paul-Mebes-Park zum Gemeindewäldchen ermöglichen;

3. einen Teilabschnitt der Berlepschstraße und eine fluchtliniemäßig ausgewiesene, 15 m breite Straße in Verlängerung der Schrockstraße als Straßenverkehrsflächen, die zuletzt genannte mit der Vorschlageintragung „Fuß- und Radweg“. Mit dem Fuß- und Radweg soll durch einen für später vorgesehenen Tunnel eine günstige Verbindung zur nördlich der Bahn gelegenen Anhalterstraße und den dort befindlichen Schulen hergestellt werden.

Der Bebauungsplan hebt im übrigen förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien auf und setzt der Planung entsprechende Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien fest.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

- a) Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, desgleichen Groß-, Zwischenhandelsbetriebe und Verbrauchermärkte. Einzelhandelsbetriebe können nur ausnahmsweise bis zu einer Größe von 250 m² Grundfläche zugelassen werden.

Der Ausschluß und die Einschränkung allgemein zulässiger Nutzungen ist unter „I. – Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit“ – näher begründet und im Sinne dieser Begründung zugunsten des produzierenden Gewerbes städtebaulich gerechtfertigt. Darüber hinaus wird durch den Ausschluß von Groß- und Zwischenhandelsbetrieben und Verbrauchermärkten mit Rücksicht auf das benachbarte allgemeine Wohngebiet einer unerwünschten Zunahme des Verkehrs vorgebeugt.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, die 250 m² Grundfläche nicht überschreiten, ermöglicht es, den Bedarf der näheren Umgebung an kleinen Läden zu befriedigen, solange hierdurch die eigentlichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet nicht in Frage gestellt werden.

- b) Im Gewerbegebiet können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl zugelassen werden, wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird.

- c) Eine Erhöhung der für die Grundstücke zulässigen Geschosflächen um die Flächen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebeneinrichtungen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, kann zugelassen werden, wenn die Geschosflächenzahl 0,7 nicht überschritten wird.

Die Festsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Geschosflächenzahl 0,6 berücksichtigt die verhältnismäßig kleinen Grundstücksgrößen und beschränkt das Bauvolumen von Lagerhallen und Werkstattgebäuden auf eine angemessene Größe. Eine intensivere Nutzung soll lediglich im Falle des Baues von Tiefgaragen und damit als Vergünstigung für eine optimale Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Ausnahmwewe zulässig sein.

- d) Die Baugrundstücke im Gewerbegebiet sind hinter den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar. Mit dieser Regelung wird der Gebietsart und dem vorhandenen Baubestand Rechnung getragen.

- e) Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke mit Bindungen für Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen

und zu unterhalten. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten. Werbeanlagen sind unzulässig.

Unter „I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit“ wurde auf die Funktion der nicht überbaubaren Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen im Vorartenbereich hingewiesen. Mit den Bepflanzungsbindungen entlang der Parkanlage soll eine optische Erweiterung und damit Qualitätssteigerung dieses Grünstreifens erreicht werden.

Als nachrichtliche Übernahme wurde das nördlich der Grundstücke Berlepschstraße 22/36 gelegene Bahngelände nach Abstimmung mit der Deutschen Bundesbahn in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

B. Rechtsgrundlage:

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 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949 / GVBl. S. 1250), 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 Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), geändert durch Gesetz vom 5. März 1981 (GVBl. S. 402).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

- a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die Kosten für den Ausbau der zur Zeit kleingärtnerisch genutzten Parkanlage in Verlängerung der Camphausenstraße werden zu gegebener Zeit ermittelt und in den entsprechenden Fachhaushalt eingestellt.

Der Erschließungsaufwand für die Parkanlage und den Fuß- und Radweg (in Verlängerung der Schrockstraße) ist im Rahmen der Vorschriften des Bundesbaugesetzes und des Erschließungsbeitragsgesetzes beitragsfähig. Die Höhe der Einnahmen ist derzeit nicht bestimmbar.

- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:
Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Siehe Ausführungen unter I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit.

Berlin, den 18. September 1981

Der Senat von Berlin

Dr. v. Weizsäcker
Reg. Bürgermeister

Rastemborski
Senator
für Bau- und Wohnungswesen