

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen
Württembergische Straße 6, D-1000 Berlin 31 (Wilmerdorf)

Bezirksamt Zehlendorf von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
- Stadtplanungsamt -

25.10.
22.10.81

Bearbeiterzeichen (bitte immer angeben)	Bearbeiter(in)	Zimmer	Fernruf (030) 8 67 - 1 (intern 95) Durchwahl 8 67	Datum
II E 41-6142/X-32-1	Fr. Savic	1602 a	69 83	07.10.1991

Betr.: Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-32-1
im Bezirk Zehlendorf

Vorg.: Unser Schreiben II E 41-6142/X-32-1 vom 21. August 1991

Der o.a. Bebauungsplan X-32-1 ist am 6. August 1991 durch Rechtsverordnung der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen festgesetzt worden. Die Verordnung wurde am 6. August 1991 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin (S. 201) verkündet.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner 13. Sitzung vom 12. September 1991 die ihm gemäß Art. 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin unterbreitete Vorlage - zur Kenntnisnahme - über die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes - Drucksache Nr. 12/604.16 - zur Kenntnis genommen.

Das Verfahren der Festsetzung des Bebauungsplanes ist damit abgeschlossen.

Im Auftrag
Savic

Beglaubigt

Heubner

Sprechzeiten:
Mo., Di. u. Fr. von 9 bis 14 Uhr
darüber hinaus nach
telefonischer Vereinbarung

Zahlungen bitte bargeldlos nur an die
Landeshauptkasse Berlin, 1000 Berlin 30
Fernkopierer (030) 8 67 - 73 31

Kontonummer
58-100
0990007600
9919260800

Geldinstitut
PGiroA Berlin
Spk Berlin
Berliner Bank

Bankleitzahl
100 100 10
100 500 00
100 200 00

Fahrverbindungen: U-Bahnhof Fehrbelliner Platz / Bus-Linien 1, 4, 50, 74 (Haltestelle Fehrbelliner Platz)

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen
Württembergische Straße 6, D-1000 Berlin 31 (Wilmersdorf)

Bezirksamt Zehlendorf von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
- Stadtplanungsamt -

*27/8 G. 28.8.
Kinn 28.8.91
ke 28.8.*

*ka 28.8.
Kj. Dr. 28.8.
Za 9/9.*

Fernruf (030) 8 67-1
(intern 95)

Bearbeiterzeichen (bitte immer angeben)	Bearbeiter(in)	Zimmer	Durchwahl 8 67	Datum
II E 41-6142/X-32-1	Fr. Savic	1602 a	69 83	21.08.1991

Betr.: Bebauungsplan X-32-1
im Bezirk Zehlendorf

Vorg.: Unser Schreiben II E 41-6142/X-32-1 vom 7. August 1991

Anlg.: 1 Abgeordnetenhaus-Vorlage

Als Anlage übersenden wir die Vorlage - zur Kenntnisnahme - an das Abgeordnetenhaus von Berlin über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-32-1 vom 6. August 1991.

Wir bitten, die Einsprechenden vom Ergebnis der Prüfung der Bedenken und Anregungen zu unterrichten.

Im Auftrag
Savic

Beglaubigt

Nadler

Sprechzeiten:
Mo., Di. u. Fr. von 9 bis 14 Uhr
darüber hinaus nach
telefonischer Vereinbarung

Zahlungen bitte bargeldlos nur an die
Landeshauptkasse Berlin, 1000 Berlin 30
Fernkopierer (030) 8 67-73 31

Kontonummer
58-100
0990007600
9919260800

Geldinstitut
PGiroA Berlin
Spk Berlin
Berliner Bank

Bankleitzahl
100 100 10
100 500 00
100 200 00

Fahrverbindungen: U-Bahnhof Fehrbelliner Platz / Bus-Linien 1, 4, 50, 74 (Haltestelle Fehrbelliner Platz)

Der Senat von Berlin
BauWohn-II E 3-6142/X-32-1
Fernruf: bei Durchwahl 867-68 79
intern (95) 68 79

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - III H -

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 X-32-1
im Bezirk Zehlendorf

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 X-32-1 im Bezirk Zehlendorf

Vom 6. August 1991

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. September 1990 in Verbindung mit Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages (BGBl. II S. 885/1122), 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 X-32-1 vom 22. Januar 1986, mit Deckblatt vom 11. November 1986, für die Grundstücke Clayallee 328/334 und Charlottenburger Straße 10/12 im Bezirk Zehlendorf, wird festgesetzt.

Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-32 für die Grundstücke Clayallee 330 - Charlottenburger Straße 10/12, Clayallee 336/354, Berliner Straße 9/11 d und Charlottenburger Straße 2/8 im Bezirk Zehlendorf vom 6. April 1967 (GVBl. S. 588) festgesetzten Bebauungsplan.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Zehlendorf von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Zehlendorf 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

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes war die nach langjähriger Standortsuche gefällte Entscheidung, die neue Zehlendorfer Feuerwache auf dem landeseigenen Grundstück Charlottenburger Straße 10/12 zu errichten. Höhere Anforderungen an die räumliche Ausstattung und erweiterte Aufgaben machen nach wie vor den Umzug der Feuerwehr in einen Neubau erforderlich, da Erweiterungsmöglichkeiten am bisherigen Standort Onkel-Tom-Straße nach der Erweiterung der Nordschule nicht mehr gegeben sind. Der bisherige Bebauungsplan X-32 setzte das gesamte Grundstück zwischen Clayallee und Charlottenburger Straße als eine dem Mischgebiet zugeordnete Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Hallenschwimmbad und Anlagen für gesundheitliche Zwecke" fest und mußte daher geändert werden.

Zwischenzeitlich ist dem Neubau der Feuerwache unter Befreiungen zugestimmt worden, er ist weitgehend fertiggestellt und entstand nach einem Entwurf der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, der sich unter Einbeziehung eines vorhandenen Altbaus den Bauformen der örtlichen Umgebung anpaßt. Neben der Notwendigkeit der Sicherung dieses Standortes ergibt sich die Erforderlichkeit der Planänderung auch aus der im Laufe des Verfahrens hinzugetretenen Absicht, das Hallenschwimmbad um eine Sporthalle zu erweitern. Der Neubau einer Sporthalle ist dringend geboten, weil die seit ca. 18 Jahren existierende Sporthalle in der Onkel-Tom-Straße nicht in der Lage ist, den Bedarf der Zehlendorfer Sportvereine an Hallentrainingsstunden auch nur annähernd zu decken. Die Notwendigkeit wird im Vergleich zu den Trainingsmöglichkeiten in anderen Bezirken deutlich. Bezogen auf die Mitglieder der im Bezirk registrierten Sportvereine liegt Zehlendorf im West-Berliner Vergleich hinsichtlich der verfügbaren Hallenfläche an vorletzter Stelle. Es fehlen Sporthallenflächen für 50 % der von Vereinen beantragten und vom Bezirksamt als notwendig angesehenen Hallentrainingsstunden. Die Sicherung des Sporthallenstandortes ist deshalb gerechtfertigt, auch wenn die Haushaltslage den Neubau einer solchen Halle nicht kurzfristig ermöglichen sollte. Neben einer Erweiterung der Zweckbestimmung bewirkt die Planänderung auch eine Aufweitung der überbaubaren Grundstücksfläche und damit konzeptionelle Freiheit für den Neubau der Sporthalle und eine etwaige Erweiterung des Hallenbades. Konkrete Entwürfe liegen hierfür noch nicht vor. Nach einem städtebaulichen Gutachten könnte die Sporthalle sowohl ebenerdig im rückwärtigen Standortbereich als auch im Bereich des vorhandenen Bades in einer zweiten Ebene angeordnet werden. Von den fachlich zuständigen Abteilungen des Bezirksamtes Zehlendorf wird die Errichtung der Sporthalle in zweiter Ebene über den vorhandenen Umkleide- und Eingangsräumen als vorteilhafter angesehen, weil dies die Möglichkeit eröffnet, unbebaute Flächen für eine Erweiterung der Schwimmhalle und die Anlegung einer Liegewiese zu nutzen. Darüber hinaus ist diese Variante auch aus ökologischer Sicht - sparsamer Umgang mit Grund und Boden - zu bevorzugen. Der erste Entwurf sah anstelle der Sporthalle im mittleren Grundstücksbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freibad vor; dieses Planungsziel wurde aufgegeben.

Das im Bebauungsplanbereich ehemals geplante Gesundheitsamt wird mittelfristig in den jetzt genutzten Räumlichkeiten verbleiben. Ein Neubau ist mithin nicht dringlich, er wäre auch nicht standortgebunden. Die Aufgabe des für diese Einrichtung unter der Zweckbestimmung "Anlagen für gesundheitliche Zwecke" gesicherten Standortes ist daher gerechtfertigt.

Die Bebauungsplanänderung berücksichtigt insbesondere die Belange des übergeordneten Brand- und Katastrophenschutzes und die Belange von Sport, Freizeit und Erholung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung bleiben durch die Planänderung gewährleistet.

Die fast zehnjährige Suche nach einem geeigneten Grundstück für die Feuerwache läßt erkennen, daß im Ortskern von Zehlendorf aber auch in anderen Bereichen keine brauchbare Alternative mehr angeboten werden kann. Eine Abwägung der Interessen führte beim Vergleich der möglichen anderen Standorte (Lagerplatz Am Urselweg, Charlottenburger Straße, Sportplatzgelände Sachtlebenstraße, nördlicher Bereich) zur Entscheidung für die Charlottenburger Straße, weil bei diesem Standort die einsatztechnischen Anforderungen (zentrale Lage, gute verkehrliche Erschließung) weitgehend erfüllt sind.

Nach Abwägung aller Gesichtspunkte sprach sich das Bezirksamt Zehlendorf für diesen Standort auf dem landeseigenen Grundstück Charlottenburger Straße 10/12 aus. Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, für Inneres und die Berliner Feuerwehr gaben diesem Einsatzstandort ebenfalls den Vorzug.

Die beabsichtigte Planänderung führt nicht zu einer Kollision zwischen öffentlichen und privaten Belangen. Nachteilige Folgen erheblicher Art auf die persönlichen Lebensumstände der im weiteren Bereich des Bebauungsplanes wohnenden oder arbeitenden Bevölkerung sind durch den Neubau der Feuerwache nicht zu erwarten. Die dort ansässigen Bewohner werden die neue Bebauung und die Nutzung des Grundstückes Charlottenburger Straße 10/12 zwar als Belastung em-

pfinden, weil durch das Ausrücken der Einsatzfahrzeuge eine nicht zu vermeidende Geräuschbelästigung entsteht. Jedoch soll dieser Störfaktor so gering wie möglich gehalten werden. Im übrigen sind der alte Standort an der Onkel-Tom-Straße und der neue Standort bezüglich ihrer Einbindung in das Stadtgefüge vergleichbar. Die möglichen verkehrstechnischen Probleme, wie Straßenzustand und Parkraum für Anlieger, sind durch den Neubau der Charlottenburger Straße beseitigt. Für den ruhenden Verkehr wurden beiderseits der Charlottenburger Straße Parkstreifen auf dem Niveau der Bürgersteige angelegt, so daß die verbleibende Fahrbahnbreite 6,5 m beträgt.

Eine Beeinträchtigung des Betriebsablaufes der in der Charlottenburger Straße ansässigen Gewerbebetriebe durch den Neubau und das Ausrücken der Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr kann aufgrund der tiefbautechnischen Änderungen in der Charlottenburger Straße ausgeschlossen werden.

Auch der vorgesehene Standort für die Sporthalle ist das Prüfungsergebnis von Alternativ-Standortvorschlägen. Ausschlaggebend für die jetzige Standortwahl waren die zentrale Ortslage, die gute Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr, das bestehende günstige Parkplatzangebot in unmittelbarer Nachbarschaft, die mögliche architektonische Ergänzung zum Stadtbad und die sofortige Verfügbarkeit des Grundstückes sowie die Möglichkeit, die Sporthalle auch in ^{der} zweiten Ebene im Bereich des vorhandenen Stadtbades zu errichten.

Für die Anwohner ist mit Geräuschbeeinträchtigungen zu rechnen, die sich jedoch in den Grenzen des Zumutbaren halten werden.

Die Bedeutung der privaten Belange - hier das Schutzbedürfnis der Anwohner - wird nicht verkannt. Obwohl es sich bei den angrenzenden Flächen der Nachbargrundstücke überwiegend um die begrünten Ruhezonen des Blockinnenbereiches handelt, ist nicht außer acht zu lassen, daß die im Ortszentrum liegenden Grundstücke der Anwohner sich nicht in einem allgemeinen Wohngebiet, sondern in einem Gebiet mit gemischter Nutzung (Mischgebiet) befinden, in dem der Zumutbarkeitsgrad für gewisse Störungen höher anzusetzen ist.

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP 84, Amtsblatt 1988, Seite 917) stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche ohne Angabe eines Nutzungsmaßes dar. Der Standort des Hallenbades und der Sporthalle ist mit einem Lagesymbol für "Gemeinbedarfseinrichtung Sport" gekennzeichnet.

Der durch Verordnung vom 6. April 1967 (GVBl. S. 588) festgesetzte Bebauungsplan X-32 für die Grundstücke Clayallee 330 - Charlottenburger Straße 10/12, Clayallee 336/354, Berliner Straße 9/11 d und Charlottenburger Straße 2/8 im Bezirk Zehlendorf trifft für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes X-32-1 gelegenen Grundstücke u. a. folgende Festsetzungen:

- a) Eine dem Mischgebiet zugehörige Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Hallenschwimmbad und Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Grundflächenzahl 0,3, Geschößflächenzahl 0,6, flächenmäßige Festsetzung und offene Bauweise;
- b) zwei durch Baugrenzen umschlossene überbaubare Grundstücksflächen und
- c) vier Flächen für Stellplätze und private nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen.

Die nicht vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes X-32-1 erfaßten Grundstücke beiderseits der Charlottenburger Straße liegen nach dem Baunutzungsplan im gemischten Gebiet der Baustufe II/3 und - soweit sie der Bebauungsplan X-32 erfaßt - im Mischgebiet (Anzahl der Vollgeschosse 2, Grundflächenzahl 0,3, Geschößflächenzahl 0,6, offene Bauweise).

II. Verfahren

Der Beschluß des Bezirksamtes Zehlendorf über die Änderung des festgesetzten Bebauungsplanes X-32 wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes von Berlin im Amtsblatt für Berlin vom 1. September 1978 auf S. 1491 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 30. April 1979 bis 1. Juni 1979 statt.

Auswirkungen auf die Planung ergaben sich nicht.

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

Auswirkungen auf die Planung ergaben sich nicht, denn den grundsätzlichen Bedenken der Senatsverwaltung für Wirtschaft, der Industrie- und Handelskammer sowie der Handwerkskammer gegen den Feuerwehrstandort wegen befürchteter Nachteile für Gewerbebetriebe konnte aus den o. g. Gründen nicht gefolgt werden.

Andere Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht.

Weil sich während des Verfahrens die Grundzüge der Planung in einem Punkt geändert hatten, wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, am 6. September 1985 nochmals beteiligt. Die Änderung betraf die Aufgabe der Planung einer Freibadeanlage im rückwärtigen Bereich des Hallenschwimmbades zugunsten einer Sporthalle.

Auswirkungen auf die Planung ergaben sich nicht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 31. Januar 1986, S. 191 in der Zeit vom 10. Februar bis einschließlich 14. März 1986 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden vorgebracht von der Berliner Feuerwehr, dem Versehrtensportverein Zehlendorf EV, dem Inhaber eines der Feuerwache benachbarten Gewerbebetriebes sowie von drei weiteren örtlich ansässigen Bürgern. Soweit sie den Inhalt des Bebauungsplanes betrafen, konnten sie - bis auf das Anliegen der Feuerwehr - keine Berücksichtigung finden.

1. Der Versehrtensportverein Zehlendorf EV regte an, beim Bau der Sporthalle zusätzlich rund sechs bis acht Parkplätze ausschließlich für schwer Geh- und Stehbehinderte vorzusehen.

Da sich eine solche Regelung in einen Bebauungsplan nicht aufnehmen läßt, wurde die Anregung an das zuständige Hochbauamt weitergegeben. Da nach § 48 Abs. 4 Nr. 6 Bauordnung Berlin neuer Fassung die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für den Neubau von Sporthallen entfallen ist, wenn sichergestellt bleibt, daß die verkehrsmäßigen Belange der Benutzer der Anlage anderweitig berücksichtigt sind, durfte die Berücksichtigung der Belange der Behinderten im Rahmen der künftigen Entwurfsplanung in dieser Hinsicht noch leichter möglich sein.

2. Die Bedenken des Gewerbetreibenden (Kraftfahrzeughandel und Reparatur) richten sich gegen die geplante Feuerwehrausfahrt in der Charlottenburger Straße, weil dadurch Einschränkungen für den eigenen Betriebsablauf, das heißt für die Entladung anliefernder Lastzüge und für das Abstellen von Kundenfahrzeugen auf öffentlichem Straßenland befürchtet werden. Außerdem wird angeregt, das Nutzungsmaß der südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke zu erhöhen.

Den Bedenken konnte nicht gefolgt werden, da straßenverkehrsrechtliche Regelungen - hier befürchtete Parkbeschränkungen im Bereich des Grundstücks des Petenten und/oder Einbahnregelungen für die Charlottenburger Straße - im Bebauungsplan weder getroffen noch straßenrechtlich für die Zukunft ausgeschlossen werden können. Ein Verzicht auf die Feuerwache würde bedeuten, daß andere, möglicherweise noch verkehrsintensivere Nutzungen auf dem landeseigenen Grundstück zugelassen werden. Die dem Betrieb bislang möglich gewesene intensive Nutzung öffentlichen Straßenraumes genießt keinen Bestandsschutz. Der Gebrauch öffentlicher Straßen ist Jedermann im Rahmen der Widmung und der verkehrsrechtlichen Vorschriften gestattet (Gemeingebrauch). Nach der Aussage der Berliner Feuerwehr ist dennoch nicht mit Einschränkungen für den ruhenden Verkehr zu rechnen, da - wie durch Orts-

besichtigung und Probefahrten ermittelt wurde - das Ausrücken der Feuerwehr in Richtung Berliner Straße auch durch einen am Fahrbahnrand haltenden Lkw vor dem Grundstück des Petenten nicht ernsthaft behindert wird. Dies dem Petenten für die Zukunft zuzusichern, ist allerdings weder planungsrechtlich noch straßenverkehrsrechtlich möglich.

Dem Wunsch des Petenten nach Erhöhung des Nutzungsmaßes auf seinem und anderen Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches hat das Bezirksamt Zehlendorf aus städtebaulichen Gründen nicht entsprochen. Der Wunsch erscheint auch nicht sehr plausibel, da die bereits ausgeübte intensive Nutzung des Grundstücks des Petenten die Verkehrsleistung der Charlottenburger Straße schon so sehr in Anspruch nimmt, daß von zusätzlichen Nutzern auf anderen Grundstücken Beeinträchtigungen befürchtet werden.

3. Gegen die Einrichtung der Feuerwache richten sich die Bedenken eines Anwohners der Charlottenburger Straße, der diese Straße wegen ihrer geringen Abmessungen und schlechten Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz als Erschließungsstraße für den Feuerwehrstandort für völlig ungeeignet hält. Der ständige Gebauch des Einsatzhorns sei unvermeidlich, insbesondere an der schlecht einsehbaren Einmündung in die häufig verstopfte Berliner Straße. Er befürchtet, die Feuerwache könne sich einmal als Fehlplanung erweisen, wenn die zur Zeit aufgegebene Planung eines Tunnels unter dem Ortskern Zehlendorf wieder aufleben sollte. Zumindest solle die Ausfahrt direkt zur Clayallee am Schwimmbad vorbei erfolgen.

Das Für und Wider des jetzigen Standortes ist im Verfahren intensiv erörtert worden (siehe auch oben I). Die zuständige Fachverwaltung und die Berliner Feuerwehr selbst halten diesen Standort für uneingeschränkt geeignet vor dem Hintergrund, daß eine in jeder Hinsicht optimale Lage im bereits weitgehend bebauten Stadtgebiet nicht gefunden werden kann. Die Anbindung des Standortes an das Straßennetz wurde hierbei ausreichend gewürdigt. Im Rahmen der Abwägung innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens kann das Ergebnis fachspezifischer Standortuntersuchungen nur soweit

in Frage gestellt werden, als es übergeordneten städtebaulichen Belangen widerspricht. Die Geeignetheit des Standortes in feuerwehrspezifischer Hinsicht ist daher als gegeben zu unterstellen. Die in der näheren Umgebung befindlichen Grundstücke, auch an der gegenüberliegenden Straßenseite, befinden sich im Mischgebiet nach der Baunutzungsverordnung vom 26. Juli 1962 bzw. im gemischten Gebiet nach Baunutzungsplan. Die hier zum Wohnen genutzten Grundstücke genießen daher einen geringeren Schutz vor Emissionen als solche im allgemeinen Wohngebiet, und selbst dort wäre der Betrieb einer Feuerwache ausnahmsweise zulässig (§ 4 Abs. 3 Nr.3 Baunutzungsverordnung). Die erfahrungsgemäß geringe Zahl von etwa acht bis zwölf Einsätzen pro Tag ist vom Belästigungsgrad her mit den Emissionen eines im Mischgebiet generell zulässigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebes vergleichbar. Die Platzierung der Feuerwache auf dem betreffenden Grundstück löst somit keine bodenrechtlichen Spannungen aus, die der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" entgegenstehen könnten und ist städtebaulich vertretbar.

Eine direkte Anbindung des Feuerwehrstandortes an die Clayallee würde nach Einschätzung der Berliner Feuerwehr nur wenig Vorteile für den Feuerwehreinsatz bringen, insbesondere wegen des starken Fußgängerverkehrs im Bereich des Schwimmbades. Da die Anlegung dieser zusätzlichen Ausfahrt zu einem erheblichen Verlust an für das Schwimmbad nutzbarer Freifläche, zu erhöhten Belästigungen der Bewohner der nördlich angrenzenden Grundstücke und darüber hinaus zu erheblichen zusätzlichen Kosten geführt hätte, war der Verzicht auf diese Anbindung und ihre planungsrechtliche Sicherung von den Grundsätzen der Bauleitplanung her geboten.

4. Ein Anwohner, dessen rückwärtiger Grundstücksbereich an das Schwimmbadgrundstück grenzt, äußert mit seinen Bedenken die Befürchtung, durch die Konzentration öffentlicher Einrichtungen würde der Gebietscharakter eines Mischgebietes zerstört. Die Belästigungen, insbesondere durch Lärm, für die ausschließlich

zum Wohnen genutzten Grundstücke würde unzumutbar werden. Dabei müsse auf die konkreten Verhältnisse und nicht auf das jeweilige Baugebiet abgestellt werden.

Ergänzend zu den oben unter I. bereits dargelegten allgemeinen Aspekten der Abwägung ist konkret hierzu zu erwidern, daß das durch die Konzentration von Hallenbad, Sporthalle und Feuerwache hervorgerufene Störpotential keineswegs untypisch für ein Mischgebiet ist. Durch die baulich noch nicht oder nur gering genutzten berlineigenen Grundstücke, die entsprechend des bislang geltenden Bebauungsplanes jahrzehntelang für Gemeinbedarfszwecke vorgehalten wurden, entstand für den Petenten und weitere Anwohner der Eindruck eines sehr niedrigen Störpotentials, das dem eines allgemeinen Wohngebiets nahe kam. Auf ein andauerndes Bestehenbleiben dieser eigentlich untypischen Situation durfte sich der Petent aber nicht verlassen. Auch kann der bislang untypisch niedrige Störungsgrad nicht zur Beurteilung der zulässigen Nutzungen auf der im Bebauungsplan X-32 dem Mischgebiet zugehörigen Gemeinbedarfsfläche herangezogen werden. Es kommt hinzu, daß die in Rede stehende Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan X-32-1 nicht mehr einem Baugebiet zugeordnet ist und die auf ihr zulässigen Nutzungen ebenso wie bei dem jetzt außer Kraft getretenen Bebauungsplan X-32 durch Angabe konkreter Zweckbestimmungen geregelt sind und zugleich eingeschränkt werden.

Die Konzentration von Handel, Dienstleistungen, Gewerbe- und Gemeinbedarfseinrichtungen um den Ortskern von Zehlendorf herum und die höhere bauliche Dichte für diesen Bereich entsprechen städtebaulichen Grundsätzen. Es wäre ein Fehler der Bauleitplanung, die hier sinnvoll angeordnete soziale und kulturelle Infrastruktur im Bezirksgebiet zu verteilen.

5. Die Berliner Feuerwehr verlangt, daß die Bepflanzung auf der Fläche A zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der gedachten Verlängerung der auf dem nördlich angrenzenden Grundstück geltenden Baufluchtlinie nicht höher als 1 m werden darf. Dies

diene der Übersichtlichkeit des Straßenraumes beim Ausrücken der Einsatzfahrzeuge und würde den Gebrauch der Signalhörner weniger oft erforderlich machen.

Diesem Wunsch wurde entsprochen durch entsprechende Reduzierung der Fläche A auf dem Deckblatt vom 11. November 1987. Für den nicht mehr innerhalb der Fläche A gelegenen Teil des Grundstückes entfällt damit lediglich die Bepflanzungsvorschrift der Planergänzungsbestimmung Nr. 2, ein gärtnerisches Anlegen gem. § 8 Abs. 1 Bauordnung Berlin bleibt vorgeschrieben. Im Rahmen dieser gesetzlichen Regelung kann die Feuerwehr die Bepflanzung nach eigenem Ermessen gestalten und damit auch dem Wunsch der Anwohner nach Begrünung dieser Fläche entsprechen.

Gemäß § 2 a Abs. 7 des Bundesbaugesetzes konnte für das Deckblatt eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden.

6. Im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung zur Änderung der an der Grenze zum Grundstück Charlottenburger Straße 20 vorgesehenen Bepflanzungsbindung äußerte sich der betroffene Eigentümer zu der Änderung positiv, gab aber wegen der verbleibenden Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung der Befürchtung Ausdruck, sein Grundstück könnte zukünftig zu stark verschattet werden.

Diese Sorge scheint nicht unbegründet, andererseits soll der Geländestreifen mit Bepflanzungsbindung auch als Schutzstreifen für die übrigen angrenzenden Grundstücke dienen, wofür eine angemessene Höhe des Bewuchses notwendig erscheint. Nach dem Gartengestaltungsplan sollen auf dem Feuerwehrstandort entlang der Grenze zum Grundstück Charlottenburger Straße 20 Sträucher angepflanzt und erst 6 m hinter der Grundstücksgrenze hochwachsende Bäume angeordnet werden. Da der 8 m breite Pflanzstreifen auf der Südseite des Grundstücks (höchster Sonnenstand!) liegt und auch nachbarrechtliche Gründe einer solche Bepflanzung nicht entgegenstehen, wird planungsrechtlich an der Festsetzung des Abschirmstreifens festgehalten. Dies auch, weil im Konfliktfall

der Abschirmwirkung der Vorrang eingeräumt werden müßte vor einer zeit- und teilweisen Verschattung des unmittelbar angrenzenden Grundstückes. Ein so breiter, praktisch nicht begehbarer begrünter Geländestreifen dürfte sich im übrigen auf den Erholungswert des Hausgartens des Petenten auch positiv auswirken. Es kommt hinzu, daß sich an der in Rede stehenden Grundstücksgrenze auch bisher schon hoher Bewuchs befindet.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Zehlendorf hat dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Deckblatt vom 11. November 1986 am 1. Juli 1987 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

III. Inhalt des Planes

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

- Für das Grundstück Charlottenburger Straße 10/12 als Art der Nutzung überwiegend Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwache"; das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Baukörperausweisung mit Baugrenzen und Angabe der höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse zwischen eins und vier. Durch Nebenzeichnung werden die Baugrenzen für eine unterhalb der Geländeoberfläche zulässige Schlauchwaschanlage festgesetzt. Die aufgrund der Baukörperausweisung erreichbare Geschößflächenzahl der oberirdischen Anlage beträgt etwa 0,6. Ein Teil des Grundstücks soll zukünftig als Zugang zum Schwimmbad von der Charlottenburger Straße aus dienen. Die unterschiedlichen Nutzungszuordnungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche auf dem Grundstück Charlottenburger Straße 10/12 sind dementsprechend durch Planzeichen 15.13. (Knotenlinie) der Planzeichenverordnung 1981 voneinander abgegrenzt.
- Für das Grundstück Clayallee 328/334 und Teilflächen des Grundstücks Charlottenburger Straße 10/12 als Art der Nutzung Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Hallenschwimmbad und Sporthalle"; bei flächenmäßiger Ausweisung Baugrenzen, die den über-

baubaren Teil der Grundstücksfläche festlegen sowie die Nutzungsmaße Grundflächenzahl 0,4, Geschoßflächenzahl 0,8 und drei Vollgeschosse als Höchstwert. Es gilt die offene Bauweise. Der vorhandene Baukörper des Stadtbades Zehlendorf fügt sich in diese Bauweise als großer Einzelbaukörper ein. Eine Regelung des Nutzungsmaßes ausschließlich durch Baukörperausweisung war hier unangebracht, da die Form der Schwimmbaderweiterung und des Neubaus der Sporthalle noch nicht feststehen.

Durch Planergänzungsbestimmung Nr. 1 wird geregelt, daß auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Hallenschwimmbad und Sporthalle" an der südöstlichen Baugrenze zwischen den Punkten C und D die Höhe baulicher Anlagen 55,5 m über NN nicht überschreiten darf. Damit soll eine Einfügung des zukünftig zulässigen Baukörpers in das Ortsbild erreicht und hinsichtlich der Abstandsflächen eine ausdrückliche Regelung im Sinne des § 6 Abs. 13 der Bauordnung für Berlin getroffen werden. Bei einer Gebäudehöhe von maximal etwa 10,5 m soll es bei der Abstandfläche von 8,0 m entlang des Feuerwehrstandortes sein Bewenden haben. Die Höhenbegrenzung kann es erforderlich machen, die Sporthalle oder den Erweiterungsbau des Schwimmbades - sollten sie an dieser Stelle errichtet werden - teilweise in das Erdreich abzusenken. Dies erscheint im Hinblick auf die Nachbarschaft zumutbar.

Im Bereich der Charlottenburger Straße werden an der südlichen Seite des Zuganges zur Sporthalle und an der nördlichen Seite des Grundstücks der Feuerwache Geländestreifen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung festgesetzt, die dicht mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen sind und die für Werbeanlagen wegen ihres speziellen Zweckes keine Verwendung finden dürfen (Planergänzungsbestimmung Nr. 2). Sie sollen den in den angrenzenden Gebäuden Wohnenden als Sicht- und Geräuschschutz dienen.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. September 1990 in Verbindung mit Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages (BGBl. II S. 885/1122), 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), geändert durch Verordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2665/GVBl. 1987 S. 497);

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:

Für den Neubau der Feuerwache Zehlendorf sind Gesamtkosten in Höhe von 20,8 Mio. DM entstanden, entsprechende Haushaltsmittel wurden bereitgestellt.

Die Kosten für den Neubau einer Sporthalle sind in der Investitionsplanung noch nicht enthalten.

Einnahmen sind nicht zu erwarten.

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 20. August 1991

Der Senat von Berlin

D i e p g e n

.....

Reg.Bürgermeister

N a g e l

.....

Senator für Bau- und Wohnungswesen