

Der Senat von Berlin

BauWohn-II E 3-6142/X-61-1

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-61-1
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 nach-
stehende Verordnung erlassen hat:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-61-1
im Bezirk Zehlendorf

Vom 16. August 1990

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember
1986 (BGB1. I S. 2253/GVB1. 1987 S. 201), geändert durch Artikel 21 des
Gesetzes vom 25. Juli 1988 (BGB1. I S. 1093/GVB1. S. 1378), in Verbindung
mit § 4 Abs. 5 Satz 1 und mit § 4 Abs. 9 sowie mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes
zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVB1.
S. 2731) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan X-61-1 vom 21. Juni 1982, mit Deckblatt vom 8. Februar 1984, für das Gelände zwischen Berliner Straße, Vopeliuspfad, den seitlichen beziehungsweise rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Vopeliuspfad 8 - 12, Wannseebahn und Seehofstraße im Bezirk Zehlendorf, der die durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-61 für das Gelände zwischen Berliner Straße, Vopeliuspfad, hinteren Grenzen der Grundstücke Vopeliuspfad 8 - 12, Wannseebahn und Seehofstraße im Bezirk Zehlendorf und des Bebauungsplanes X-127 für die Verbreiterung der Potsdamer Straße und der Berliner Straße zwischen dem Grundstück Potsdamer Straße 41 und dem Fußweg zur Mörchinger Straße, für angrenzende Grundstücke und Grundstücksflächen sowie für die Grundstücke Seehofstraße 3 und Bogenstraße 8 (teilweise) im Bezirk Zehlendorf festgesetzten Bebauungspläne teilweise ändert, wird festgesetzt.

§ 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.

Gleichzeitig tritt die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-61 außer Kraft.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

1. Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliches Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, innerhalb seines Geltungsbereiches die begonnene städtebauliche Neuordnung zu sichern und zu einem geordneten Abschluß zu bringen. Anlaß für die Einleitung des Verfahrens im Jahre 1979 war die teilweise Aufgabe des durch den Bebauungsplan X-61 gesicherten Schulstand-

ortes. Der Convent der Ursulinen e. V. (ein katholischer Frauenorden), der ehemalige Bedarfsträger für die mit dem Bebauungsplan X-61 festgesetzte Gemeinbedarfsfläche - Privatschule - hatte die an der Kleinau- und Seehofstraße gelegene Sankt-Ursula-Schule mit den dazugehörenden freien Grundstücken an das Bischöfliche Ordinariat Berlin und das Petruswerk, Katholische Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft, verkauft. Die Sankt-Ursula-Schule wurde und wird auf reduzierter Fläche vom Bischöflichen Ordinariat Berlin als Schulträger weitergeführt und soll als Grundschule auf festgesetztem Gemeinbedarfstandort bestehen bleiben. Das Petruswerk wollte auf den erworbenen Grundstücken zunächst ein Projekt mit zweigeschossigen Reihenhäusern (Eigentumsmaßnahmen) verwirklichen, dies entsprach der Zielsetzung des Bezirkes, die Wohnnutzung in Ortskernnähe zu fördern. Der Änderungsplan X-61-1 sollte hierfür die planungsrechtliche Grundlage schaffen.

In den Jahren 1981 und 1982 wurde bereits abschnittsweise durch Befreiungen von Art und Maß der Nutzung sowie der Bauweise ein umfangreicheres Wohnungsbauprojekt mit sogenannten Stadtvillen genehmigt und anschließend fertiggestellt. Den errichteten drei- und viergeschossigen Mehrfamilienhäusern (mit ausgebauten Dachgeschossen) entsprechend wurde das Grundstück Kleinaustraße 9 - 11 in fünf Einzelgrundstücke aufgeteilt, die sich im Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentümer befinden. Die Festsetzung des Bebauungsplanes war trotz dieser Entwicklung weiterhin erforderlich. Die durch den Bebauungsplan X-61 aufgehobene Kleinaustraße muß als Erschließungsstraße erhalten bleiben und planungsrechtlich als Verkehrsfläche gesichert werden. Der Fußweg entlang der Wannseebahn zwischen Kleinaustraße und Seehofstraße, der wie die Kleinaustraße ausgebaut vorhanden und dem öffentlichen Verkehr gewidmet ist, befindet sich noch im Vermögen der Verwaltung des ehemaligen Reichsbahnvermögens (VdeR) und soll vom Tiefbauamt Zehlendorf übernommen werden. Die Festsetzung als öffentliches Straßenland ist hierfür zwar nicht zwingend erforderlich, begründet aber den Übernahmeanspruch von Seiten des Landes Berlin. Des weiteren wird durch diesen Plan die Festsetzung des Bebauungsplanes X-127 für eine nicht durchgeführte Verbreiterung der Berliner Straße den tatsächlichen Verhältnis-

sen angepaßt. Ein weiterer wesentlicher Grund für die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes ist die Regelungsbedürftigkeit für die noch verbliebenen freien Fläche auf dem Grundstück Kleinaustraße 10. Hier werden durch Festsetzung einer Baugrenze bestimmte Teile des Grundstücks von einer Bebauung freigehalten und damit die Umgebung eines denkmalwerten Gebäudes und wertvoller Baumbestand geschützt. Ebenfalls soll durch Festlegung eines niedrigen Nutzungsmaßes ein Ausgleich zur vergleichsweise intensiven Nutzung auf der nord-östlichen Seite der Kleinaustraße erfolgen. Der Bebauungsplan leistet somit im Rahmen seiner Möglichkeiten einen Beitrag zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen. Die örtliche Lage und die Erschließungssituation bei gleichzeitig gegebenem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen prädestinieren die Grundstücke im Geltungsbereich für eine Nutzung als hochwertige Wohnbaufläche. Bei einer am Wohl der Allgemeinheit und einer sozialgerechten Bodennutzung orientierten Planung gibt es daher nach Aufgabe des Schulstandortes zu einer Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes keine Alternative.

2. Berücksichtigung und Abwägung der einzelnen Belange

Die durch den Bebauungsplan X-61-1 vorgenommenen Festsetzungen führen unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Situation und im Vergleich zum bislang geltenden Bauplanungsrecht nicht zu einer abwägungsrelevanten Kollision unterschiedlicher Belange.

Der Befriedigung der Wohnbedürfnisse wird, den Erfordernissen entsprechend, besonderes Gewicht eingeräumt. Die offene Bauweise und die angesetzte überbaubare Grundstücksfläche sichern einen Freiflächenanteil, der das Fehlen öffentlicher Grünflächen in der unmittelbaren Umgebung ausgleicht. Ein höheres Nutzungsmaß (der Flächennutzungsplan läßt hier eine maximale Geschoßflächenzahl von 1,5 zu) könnte möglicherweise zur Schaffung von weiterem dringend benötigten Wohnraum führen, die städtebauliche Situation läßt indes eine weitere Verdichtung nicht zu. Die von

drei- bis viergeschossigen Einzelhäusern geprägte Umgebung hätte auch zu einem früheren Zeitpunkt der Errichtung von großformatigem Mietwohnungsbau widersprochen.

Für die Bewohner der Grundstücke Vopeliuspfad 8 - 12 (außerhalb des Geltungsbereiches) stellt die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gegenüber der bisher planungsrechtlich zulässigen schulischen Nutzung keinen Nachteil dar. Die Errichtung von Schulbauten und die Nutzung der Freiflächen als Sportplatz und Schulhof hätte wahrscheinlich einen höheren Störungsgrad erreicht, als die seit einigen Jahren vorhandene und jetzt planungsrechtlich abgesicherte Wohnbebauung. Die Anzahl der Vollgeschosse war nach altem Recht nicht begrenzt, sie kann jetzt bei Einhaltung der Geschoßflächenzahl im Ausnahmefall drei Geschosse überschreiten. Da die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes vor dem 1. Juli 1985 stattgefunden hat, ist der Vollgeschosßbegriff des § 2 Abs. 5 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 1. Juli 1979 anzuwenden. Danach sind Dachräume prinzipiell nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen. Dieser Umstand, die Festsetzung eines höheren Nutzungsmaßes und die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse begünstigt zwar eine Höhenentwicklung der Gebäude und eine Einwohnerdichte, wie sie sich in der vorhandenen Bebauung darstellt, dies ist aber im Interesse einer sinnvollen Nutzung wertvollen Baulandes wünschenswert und beeinträchtigt die Nachbarn nicht in unzumutbarer Weise (siehe auch unten II. Verfahren).

Die erhebliche Reduzierung der ursprünglich festgesetzten Gemeinbedarfsfläche für eine Privatschule ist auf den eingeschränkten Schulbetrieb abgestimmt. Nach dem Abriß der Gebäude auf den Grundstücken Seehofstraße 6, 8 und 10 sowie Kleinaustraße 8 stehen die dafür noch erforderlichen Freiflächen auf dem verbleibenden Schulgrundstück zur Verfügung.

Der Bebauungsplan begünstigt das vom Erwerber der ehemals als Gemeinbedarfs-, jetzt als Wohnbauflächen festgesetzten Grund-

stücke verfaßte Konzept der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit Eigentumswohnungen und trägt somit zur Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung bei.

Das im Bebauungsplan X-61 zum Abriß vorgesehene Gebäude Berliner Straße 14, 14 A, 14 B wurde am 24. Juli 1985 unter Denkmalschutz gestellt. Es ist nunmehr durch Baugrenzen in seinem Bestand geschützt. Eine zunächst in Erwägung gezogene Baukörperausweisung erscheint hier entbehrlich, weil die Baudenkmaleigenschaft die historische Bausubstanz ausreichend schützt, während die Baukörperausweisung An- und Umbauten, die mit dem Denkmalschutz in Einklang stehen und ohne Zustimmung des Landeskonservators ohnehin nicht vorgenommen werden können, unnötig behindert. Die aus dem vorigen Jahrhundert stammende Villa auf dem Grundstück Kleinaustraße 10 wird vom Landeskonservator als Baudenkmal eingestuft, die Einleitung des Denkmalschutzverfahrens ist bislang aber noch nicht erfolgt. Der Bebauungsplan trägt der Denkmalwürdigkeit durch Festsetzung eines niedrigen, keinen Veränderungsdruck auslösendes Nutzungsmaß und durch Festlegung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche zum Schutz des historischen Gartens Rechnung.

Die angesetzte Grundflächenzahl beschränkt die durch die Bebauung eintretende Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß, wertvoller Baumbestand wird durch die Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen zusätzlich geschützt. Ein Verzicht auf die Bebauung bzw. Bebaubarkeit der durch die Schule nicht in Anspruch genommenen und deshalb lange Zeit brachliegenden Flächen wäre angesichts der Lagegunst der Grundstücke und des dringenden Wohnraumbedarfs nicht zu vertreten gewesen. Die im Interesse des Denkmal- und Umweltschutzes eingeschränkte bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks Kleinaustraße 10 (Fläche 6 849 m²) ist durch das höhere Nutzungsmaß auf dem östlich der Kleinaustraße gelegenen Gelände (ursprünglich ein Grundstück mit 8 138 m²) ausgeglichen. Diese "Baumassenverteilung" geht auf eine Anregung des damaligen Eigentümers beider Grundstücke und des Landeskonservators zurück und kann, da das Nutzungsmaß auf dem begünstigten Grundstück bereits voll ausgeschöpft wurde, nicht als planungsschadenrelevante Herabzonung angesehen werden.

Für das Grundstück Seehofstraße 12 bedeutet die Herabsetzung der Geschoßflächenzahl von 0,6 auf 0,4 und der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,2 im Hinblick auf die Vergrößerung des Baugrundstückes nur eine geringfügige Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit. Es sind gegenüber der früheren Festsetzung jetzt ausnahmsweise mehr als zwei Vollgeschosse zulässig, die zur Berechnung des Nutzungsmaßes heranzuziehende Grundstücksfläche ist größer geworden. Ein 1968 für eine mögliche Erweiterung der Bahnanlagen von Festsetzungen freigehaltener acht Meter breiter Streifen neben der Wannseebahn ist jetzt ebenso wie bisherige Trasse des Fußweges als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die überbaubare Fläche vergrößert sich nicht, da die alte Baugrenze erneut angehalten wird und darüber hinaus im Grenzbereich zum Grundstück Kleinaustraße 10 ein fünf Meter breiter Streifen zusätzlich der Bebaubarkeit entzogen wird. Der zu schützende wertvolle Vegetationsbestand und die Pflege des Landschaftsbildes (optische Grünverbindung zwischen Seehofstraße und Kleinauweg, historischer Garten im rückwärtigen Bereich des Grundstückes Kleinaustraße 10) rechtfertigen diese relativ eng gezogene Baugrenze. Eine Einschränkung des zulässigen Nutzungsmaßes ergibt sich daraus nicht.

3. Bodenordnung

Zur Durchführung der Verkehrsplanung ist ein Streifen von ca. 172 m² von den Grundstücken Kleinaustraße 4 - 8 entlang der Kleinaustraße sowie ein Streifen von ca. 56 m² des Grundstückes Berliner Straße 12 A entlang der Berliner Straße, der bereits mit dem Bebauungsplan X-61 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wurde, zu erwerben. Für die Herstellung eines Radweges auf der östlichen Seite der Seehofstraße ist der Erwerb von ca. 115 m² Straßenland erforderlich. Diese Fläche wurde ebenfalls bereits im Bebauungsplan X-61 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der neu festgesetzte Fußweg entlang der Bahn ist in das Vermögen von Berlin zu übernehmen.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Zehlendorf von Berlin faßte am 30. Oktober 1979 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes. Er wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin 1979 S. 1971 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 19. November 1979 bis 21. Dezember 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.

Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Zehlendorf hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 15. September 1982 zugestimmt.

Gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Entwurf des Bebauungsplanes nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 12. November 1982, S. 1526 in der Zeit vom 22. November bis einschließlich 22. Dezember 1982 öffentlich ausgelegen.

Bedenken zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden vorgebracht von der Eigentümerin des Miethauses Berliner Straße 16/18, einer juristischen Person; sowie einem Architekturbüro. Die Erstgenannte wendet sich gegen die durch den Bebauungsplan rechtlich mögliche viergeschossige Bebauung im Hinterland des Grundstückes Kleinaustraße 9, weil sie auf ihrem Grundstück seinerzeit nur dreigeschossig bauen dürfen. Eine viergeschossige Bebauung würde "eine Beeinträchtigung für ihr Grundstück" bedeuten.

Diese Bedenken sind weitgehend unbegründet. Die Festsetzung von drei Vollgeschossen als Regelfall mit der Möglichkeit der Überschreitung als Ausnahmeregelung gilt für alle Grundstücke nordöstlich der Kleinaustraße, also auch für das Grundstück der Petentin. Eine Ungleichbehandlung findet durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes also nicht statt. Im Baugenehmigungsverfahren für das Wohnbauvorhaben auf dem neugebildeten Grundstück Kleinaustraße 9 wurde auf Wunsch der Petentin die Gebäudehöhe um ein Vollgeschoss reduziert und durch die Formgebung und Stellung des Baukörpers auf dem Grundstück die optische Einwirkung so gering wie möglich gehalten. Nachdem diese Änderungen vorgenommen worden waren, hat die Petentin gegen die Befreiungsentscheidungen keine rechtlichen Schritte mehr unternommen. Sofern die Bebauung bzw. Bebaubarkeit des Hinterlandes überhaupt kritisiert werden soll, wirft dies auch die Frage nach der Ausnutzung des vorhandenen Baulandes auf. Wie schon oben unter I. ausgeführt, war hier ein Kompromiß zwischen optimaler Verwertung als Wohnbaufläche (der Flächennutzungsplan sieht als Obergrenze eine Geschoßflächenzahl von 1,5 vor) und einer Umwelt- und Nachbarbelangen gerecht werdenden Einfügung in die vorhandene Bebauungsstruktur geboten. Der gewählte Weg der offenen Bauweise mit mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern räumt den zuletzt genannten Belangen einen hohen Stellenwert ein. Die Bebaubarkeit des Grundstücks Kleinaustraße 9 im Blockinnern und die gegenüber dem bisher geltenden Recht höhere Geschoßflächenzahl sind wegen der äußerst knappen Baulandflächen in Berlin und der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum städtebaulich geboten. Die damit einhergehenden Emissionen werden fast ausschließlich durch die Lebensgeräusche der Bewohner verursacht und sind im allgemeinen Wohngebiet hinzunehmen. Die Bewohner auf dem Grundstück der Petentin mögen, wie andere Nachbarn auch, die Bebauung eines bislang unbebauten Grundstückes subjektiv als Beeinträchtigung empfinden, dem kann aber angesichts der genannten anderweitigen Belange kein ausschlaggebendes Gewicht beigemessen werden.

Die Bedenken der Architekten richten sich gegen die ihrer Meinung nach zu geringe Anzahl von zulässigen Vollgeschossen auf dem Teilgrundstück südlich der alten Villa Kleinaustraße 10. Bei nur zwei Vollgeschossen sei eine Geschoßflächenzahl von 0,4 nicht zu erzielen, ihre eigene Planung sähe hier eine viergeschossige Bebauung

vor. Die Petenten sind Auftragnehmer des Grundstückseigentümers Petruswerk und haben bereits die Bebauung nordöstlich der Kleinaustraße realisiert. Die Gründe für die eingeschränkte Bebaubarkeit der Fläche südwestlich der Kleinaustraße wurden oben unter I. dargestellt. Die in Planergänzungsbestimmung 2 festgesetzte Ausnahmebestimmung läßt die Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse zu, so lange die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird. Der Darstellung, die Geschoßflächenzahl von 0,4 ließe sich nicht erzielen, kann also nicht gefolgt werden. Gegen die eingeschränkte Bebaubarkeit durch Baugrenzen und niedrige Grundflächenzahl richten sich die Bedenken offensichtlich nicht, denn die Führung der Baugrenzen entspricht dem Architektenkonzept für die Bebauung der durch die Aufgabe des Schulstandortes freigewordenen Grundstücksflächen.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden folgende Änderungen des Planes vorgenommen:

Mit Deckblatt vom 8. Februar 1984 folgte eine Änderung der Bauweise für die Gemeinbedarfsfläche - Schule - von der geschlossenen in die offene Bauweise. Im Rahmen der Abwägung wurde festgestellt, daß die Festsetzung der geschlossenen Bauweise dem durch offene Bauweise geprägten Ortsbild nicht entsprochen hätte. Der möglichst umfassende Schutz des ortsbildprägenden denkmalwerten Gebäudes auf dem Grundstück Kleinaustraße 10 und die gewollte städtebauliche Einbindung in die umgebende Wohnbebauung machten es erforderlich, für eventuell notwendig werdende weitere Bauten auf dem Gemeinbedarfsgrundstück die offene Bauweise vorzuschreiben. Dies stellt keinen Widerspruch zu dem vorhandenen Baukörper der Sankt-Ursula-Schule dar, da dieser nur geringfügig länger als 50 m ist und von seiner Stellung und Bauweise her eher einem großen Einzelbaukörper entspricht als einer geschlossenen Blockrandbebauung.

Eine weitere Änderung ergab sich aus einer Unstimmigkeit in der Vermaßung der Straßenbegrenzungslinien der Kleinaustraße. Die Änderung bewirkte eine Anpassung der Straßenbegrenzungslinie an das bestehende Straßenland und griff in die vorhandene Grundstückssituation nicht ein.

Ein weiteres Änderungserfordernis ergab sich aus dem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Berlin vom 27. November 1987 (OVG 2 B 106.85), wonach eine Planergänzungsbestimmung, die generell eine Überschreitung der festgesetzten Bebauungstiefe zuläßt, ohne sich dabei auf Gebäudeteile zu beziehen und diese zu bezeichnen, wegen Unbestimmtheit nichtig ist. Deshalb mußte die Bebauungstiefenregelung in der Planergänzungsbestimmung 3, die eine Bebauungstiefe von 20,0 m als Regelfall mit der Möglichkeit der Überschreitung vorgesehen hatte, dahingehend geändert werden, daß nunmehr die Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet innerhalb der Baugrenzen in voller Tiefe bebaubar sind.

Diese Änderungen wurden auf dem vorhandenen Deckblatt am 9. November 1984 und am 12. Juli 1988 eingetragen. Gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes bzw. § 3 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuchs konnte für die erwähnten Änderungen jeweils eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Bedenken und Anregungen zu den Änderungen des Entwurfes zum Bebauungsplan wurden nicht vorgebracht.

III. Inhalt des Planes

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Grundstücke Kleinaustraße 4/8, Seehofstraße 2 - 10 und Berliner Straße 12 A werden als Gemeinbedarfsfläche - Schule - festgesetzt. Zulässig sind hier zwei Vollgeschosse bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,6 in offener Bauweise. Die Anzahl der Vollgeschosse kann im Ausnahmefall überschritten werden. Die Gemeinbedarfsfläche ist hinter der Baugrenze in voller Tiefe überbaubar.

Für die übrigen Baugrundstücke im Geltungsbereich wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für die Grundstücke Berliner Straße 14 - 18 und Vopeliuspfad 13 sind drei Vollgeschosse bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,6 in offener Bauweise zulässig. Für die Grundstücke Kleinaustraße 5 - 11 sind drei Vollgeschosse bei einer Grundflächenzahl

von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 in offener Bauweise zulässig. Für die bebauten Grundstücke Kleinaustraße 10 und Seehofstraße 12 sind zwei Vollgeschosse bei einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschoßflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen durch Planergänzungsbestimmung 1 ausgeschlossen. Die Planergänzungsbestimmungen 2 - 4 regeln die ausnahmsweise Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse und die zulässige Bebauungstiefe im allgemeinen Wohngebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche.

2. Verkehrsflächen

An der Berliner Straße folgt die Straßenbegrenzungslinie dem heutigen Ausbaustand entsprechend der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 1. Die mit den Bebauungsplänen X-61 und X-127 festgesetzten Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen werden durch den neuen Bebauungsplan aufgehoben.

Die Straßenbegrenzungslinie für die Seehofstraße wird beibehalten und wird danach von 15,0 m auf 17,5 m verbreitert, wie dies auch schon der frühere Bebauungsplan vorsah. Entgegen früheren Vorstellungen wird nach den Ausbauplänen allerdings die Fahrbahn nicht verbreitert, sondern es werden Radwege auf beiden Seiten angelegt unter Schonung der vorhandenen Straßenbäume. Der an der südlichen Geltungsbereichsgrenze befindliche, unmittelbar am Eisenbahnbetriebsgelände entlangführende Fußweg ist als öffentliche Verkehrsfläche durch beiderseitige Straßenbegrenzungslinien in 3 m Breite festgesetzt und um ca. 12 m nach Süden verlegt worden. Die Kleinaustraße wird im nordwestlichen Abschnitt mit 11,5 m und im südöstlichen Abschnitt mit 9,5 m Breite angehalten. Die Straßenbegrenzungslinien stimmen weitgehend mit den örtlichen Eigentumsgrenzen überein. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche - Schule - ist die Zurückverlegung der Straßenbegrenzungslinie hinter die vorhandene Eigentumsgrenze um 2,0 m vorgesehen. Dies stellt lediglich eine Anpassung an den vorhandenen Ausbaustand dar.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan vom 8. April 1984 stellt den gesamten Geltungsbereich als Wohnbaufläche mit einer Geschosßflächenzahl bis 1,5 (Typ 2) dar. Die Gemeinbedarfsfläche ist wegen ihrer geringen Ausdehnung und ihrer lediglich örtlichen Bedeutung in der Darstellungssystematik des Flächennutzungsplanes nicht enthalten. Die in diesem Flächennutzungsplan dargestellten Höchstgrenzen für das Maß der baulichen Nutzung werden aufgrund der örtlichen Situation nicht ausgeschöpft (siehe oben). In dem während der Bebauungsphase der zurückliegenden Jahre wirksamen Flächennutzungsplan vom 30. Juli 1965 mit einer Geschosßflächenzahl von maximal 0,6 kommt das wegen seiner wesentlich differenzierteren Darstellung noch deutlich zum Ausdruck. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar, denn die dortigen Nutzungsmaße stellen Obergrenzen dar, die nicht erreicht werden müssen, er verstößt nicht gegen die Entwicklungsgrundsätze.

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), in Verbindung mit der Fassung vom 23. Januar 1979 in der Änderung durch Gesetz vom 30. November 1981 (GVBl. S. 1470).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes X-61-1 entstehen dem Land Berlin Kosten für Straßenneubau und Grunderwerb, deren endgültiger Durchführungszeitpunkt noch nicht genannt werden kann.

b). Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Siehe Ausführungen zu A. - I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit -.

Berlin, den 4.9.1990

Der Senat von Berlin

M o m p e r

.....

Reg.Bürgermeister

D r. M e i s n e r

.....

Senator

für den Senator für Bau- und Wohnungswesen