

Der Senat von Berlin

BauWohn-II E 12-6142/X-70-1

Telefon: bei Durchwahl 867-52 64

intern (95) 52 64

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 3 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-70-1

im Bezirk Zehlendorf

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 3 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 Bebauungsplans X-70-1

im Bezirk Zehlendorf

Vom 20. August 1995

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 Gesetz vom 4. Juli 1995 (GVBl. S. 407), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan X-70-1 vom 11. April 1988, mit Deckblatt vom 10. Juni 1988, für die Grundstücke Hampsteadstraße 81/85, Herbergerweg 2/8, Teltower Damm 37/41 sowie für einen Abschnitt der Hampsteadstraße im Bezirk Zehlendorf wird festgesetzt.

Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans X-70 im Bezirk Zehlendorf vom 19. Juni 1972 (GVBl. S. 1189) festgesetzten Bebauungsplan.

§ 2

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

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes X-70-1 war die Absicht, die im Bebauungsplan X-70 mit Verordnung vom 19. Juni 1972 (GVBl. S. 1189) als Gemeinbedarfsfläche für Postzwecke festgesetzten Grundstücke Hampsteadstraße 81/85, Teltower Damm 37/41 und Herbergerweg 2/8 überwiegend für Wohnzwecke zu sichern.

Durch die Aktivierung nicht ausreichend oder anders genutzter Baugrundstücke speziell für den Wohnungsbau, wird ein Beitrag zur Erfüllung des Wohnungsbauprogramms des Landes Berlin geleistet.

Die vom Bebauungsplan erfaßten Baugrundstücke befanden sich überwiegend im Eigentum des Bundes (Deutsche Bundespost). Nach Aufgabe der Bauabsichten der Landespostdirektion Berlin (1977), im Bereich dieser Grundstücke ein Fernmeldedienstgebäude zu errichten, wurde von der Post für diese Grundstücke eine Wohnbebauung für Postbedienstete, verbunden mit einem Ladenzentrum, vorgeschlagen. Dieses Konzept wurde vom Bezirksamt Zehlendorf und vom Senator für Finanzen begrüßt. Es bestand schon 1977 die Bereitschaft des Bezirkes, der Bewerbung der Deutschen Immobilien Investierungs AG (DII) zu entsprechen und ihr im Einvernehmen mit dem Senator für Finanzen diese Grundstücke im Erbbaurecht zu überlassen. Der von der DII seinerzeit vorgeschlagene beschränkte Architektenwettbewerb kam nicht zustande, weil 1978 die Grundstücke Teltower Damm 37/41 als Standort für den Neubau eines Gesundheitsamtes vorgeschlagen und 1980 vom Land Berlin erworben wurden. Unabhängig davon erhielt die DII die Nachbargrundstücke Hampsteadstraße 81/85 und Herbergerweg 8 von der Post, die sie 1981/82 mit 56 Wohnungen im sozialen Wohnungsbau, davon 36 Wohnungen für Postbedienstete auf der Grundlage einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes X-70 bebaute. Sofort nach der vom Bezirk 1983 getroffenen Entscheidung, den geplanten Standort für das Gesundheitsamt auf dem Grundstück Teltower

Damm 37/41 aufzugeben, legte die DII Vorentwürfe für eine Bebauung vor und erneuerte die Bereitschaft zur Durchführung eines privaten Architektenwettbewerbes.

Zeitgleich stand die GEHAG in Verhandlungen mit dem Senator für Finanzen über einen angemessenen Ausgleich für die von ihr auf Berlin zu übertragenden Baugrundstücke in Berlin-Heiligensee (Heiligenseer Felder). Bei der Suche nach geeigneten Ersatzgrundstücken kam auch das Grundstück Teltower Damm 37/41 zur Sprache. Es bot sich als mögliches Ersatzgrundstück insbesondere deshalb an, weil es nicht mehr planungsbefangen war. Die Bewerbung der GEHAG für dieses Grundstück stieß auf Widerstände beim Bezirk, weil er der DII gegenüber durch grundsätzliche schriftliche Zusagen im Wort lag.

Um den Interessen beider Bewerber gerecht zu werden, beauftragte der Senator für Finanzen das Bezirksamt Zehlendorf, die GEHAG und die DII zu einer gemeinsamen Durchführung des Bauvorhabens zu bewegen. Als Kompromiß wurde das Grundstück an die GEHAG verkauft mit der Maßgabe, es im Erbbaurecht an die DII weiterzugeben und eine Baubetreuung für die DII durchzuführen.

Der zu diesem Zeitpunkt bestehende Zustand des Grundstücks war durch Reste von Altbebauung, vermischt mit Nachkriegsprovisorien geprägt, die eine harmonische Einordnung in das Ortsgefüge und eine raumbildende geschlossene Anordnung vermissen ließen. Verstärkt wurde diese Situation durch die erhaltenswerte Altbausubstanz auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Teltower Dammes und die Neubebauung der östlich angrenzenden Grundstücke Hampsteadstraße 81/85 und Herbergerweg 6/8.

Um diese äußerst unbefriedigende Situation zu bereinigen, wurde im Interesse der Attraktivitätssteigerung des Ortskerns Zehlendorfs und zur Milderung der durch die S-Bahntrasse hervorgerufenen räum-

lichen und optischen Zäsur für diesen Bereich die Errichtung von Wohngebäuden mit Ladengeschäften angestrebt.

Die Planung von Wohnungen in unmittelbarer Nähe des Teltower Damms und der S-Bahnanlage mit der Führung der Fußgängerpassage unter der Bahn erschien problematisch. Die spannungsreiche Topographie des ansteigenden Geländes (auf dem höchsten Punkt des Geländes stand einmal eine Windmühle) und der später erfolgte tiefe Geländeeinschnitt für die Bahnunterführung bot hier jedoch die Möglichkeit, auch den Belangen des Wohnens Rechnung zu tragen.

Zur Lösung der städtebaulichen und gestalterischen Fragen wurde 1986 ein beschränkter Architektenwettbewerb ausgelobt.

Als erster Preisträger gingen die Architekten Müller und Rode hervor, deren Konzept für die Bebauung des Grundstücks Teltower Damm 37/41 im wesentlichen drei Bereiche vorsieht:

1. Einen öffentlichen Freiraum am Teltower Damm, der, abgeschirmt durch den natürlichen Hügel und Bäume, einen hohen Aufenthalts- und Erlebniswert besitzt.
2. Einen Gewerbebereich, der sich im Erdgeschoß auf dem Niveau der Bahnunterführung entwickelt und
3. einen Wohnbereich, dessen Erschließung über den nach Süden und Osten orientierten, hochliegenden Wohnhof erfolgt. Er ist zur Straße und zur Bahn geschlossen und zum Mühlenberg hin - wo Einzelhäuser dominieren - offen gestaltet.

Der Innenbereich der Wohnanlage bietet hinsichtlich Anordnung und Ausmaß ausreichende Bewegungs- und Spielflächen. Der Spielplatz liegt, umgeben von historischen Eichen, auf dem "Mühlberg".

Die bestehende Geländeform und die Wohnerschließung bieten für die Geschäfte den Vorteil, daß die Erdgeschoßzone, weitgehend ohne Einschränkung von Treppenräumen, flexibel aufgeteilt und auch unter Umständen späteren Gewerbeladen-Entwicklungen nach Anzahl und Größe angepaßt werden kann. Die strikte (auch erschließungstechnische) Trennung zwischen Wohnbereich und Gewerbeläden bietet die Gewähr für ein konfliktfreies Neben- und Übereinander.

Die notwendigen Kraftfahrzeugstellplätze werden in einer von der Hampsteadstraße aus erschlossenen Tiefgarage nachgewiesen. Sie bietet für die Läden eine niveaugleiche Verbindung. Die Entlüftung erfolgt mechanisch über der Firsthöhe der projektierten Gebäude.

Dem Vorhaben mit 64 Wohneinheiten, 4 Läden und 56 Stellplätzen wurde im Rahmen der Planreife - § 33 Abs. 1 Baugesetzbuch - am 30. September 1988 durch die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen zugestimmt. Die Baugenehmigung wurde am 20. Dezember 1988 erteilt.

Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die bauliche Situation südlich des S-Bahnhofes Zehlendorf ist überwiegend durch alte Bauten (1871 - 1900) geprägt. Diese Gebäude sind Zeugnisse der alten Zehlendorfer Dorf- und Vorortbebauung. Die Ausdrucksvielfalt ihrer Fassaden ist für das Ortsbild bedeutend und deshalb für Neubauvorhaben vorbildhaft. Das Bauvorhaben auf dem Grundstück Teltower Damm 37/41 fügt sich hinsichtlich der geschlossenen Straßenrandbebauung, der zum Mühlenberg orientierten Wohnungen, der Gebäudehöhen und der Dachgestaltung ein und ergänzt das Ortszentrum in charakteristischer Weise.

Das Gebäude Teltower Damm 41 ist als einziges innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans X-70-1 ein Zeugnis früherer Bebauung des Zehlendorfer Ortskerns. Es ist einerseits wegen seiner

städtebaulichen Qualität und andererseits wegen seines hohen Kommunikationswertes zu erhalten.

Das Grundstück Teltower Damm 37/41 besitzt eine besondere Qualität. Obwohl in diesem Bereich kaum noch erlebbar, ist hier die ursprüngliche landschaftliche Gestalt, die naturräumliche Gliederung erhalten geblieben. Die Siedlungsgeschichte Zehlendorfs ist eng mit gerade diesem Grundstück verbunden. Bereits 1375 wird es im Landbuch Kaiser Karl IV. als Standort für eine Bockmühle erwähnt. Sie stand auf der noch gut erkennbaren, heute mit alten Bäumen bestandenen Anhöhe am Herbergerweg etwa 100 m östlich des Teltower Dammes.

Auf diese landschaftlichen und natürlichen Gegebenheiten wurde bei der Planung Rücksicht genommen. Bedingt durch die natürlichen Vorgaben mußte dies durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen. Dabei waren begrenzte Eingriffe in den schützenswerten Baumbestand unvermeidlich. Um hierfür den notwendigen adäquaten Ausgleich zu schaffen, wurde neben der Sicherung des verbleibenden Vegetationsbestandes bestimmt, daß zusätzlich Anpflanzungen von Sträuchern und Bäumen vorzunehmen sind.

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan Berlin - FNP 94 vom 1. Juli 1994 (ABl. 1994 S. 1972) - sind die Grundstücke Hampsteadstraße 81/85 und Herbergerweg 6/8 als Wohnbaufläche W 3 mit einer bauflächenbezogenen Geschoßflächenzahl bis 0,8 und die Grundstücke Hampsteadstraße/Teltower Damm 37/41, Herbergerweg 2/4 A als gemischte Baufläche M 2 mit dem Lagesymbol Einzelhandelskonzentration am Teltower Damm dargestellt. Der Flächennutzungsplan enthält darüber hinaus die Darstellung einer Bahnfläche und den Teltower Damm als übergeordnete Hauptverkehrsstraße.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Zehlendorf von Berlin faßte am 28. November 1978 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes X-70-1 gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes.

Der Beschluß des Bezirksamtes Zehlendorf von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin 1979 S. 115 bekanntgemacht.

Einen Änderungsbeschluß über den Inhalt des Bebauungsplanes faßte das Bezirksamt Zehlendorf von Berlin am 7. Februar 1984. Seiner Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin bedurfte es nicht.

Die öffentliche Unterrichtung über die (geänderten) allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Erörterung mit den Bürgern nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs fand in der Zeit vom 3. August bis 7. September 1987 statt.

Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 des Baugesetzbuchs beteiligt.

Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 15. April 1988 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 25. April bis einschließlich 31. Mai 1988 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden vorgebracht von

1. den Berliner Verkehrsbetrieben (BVG),
2. der Deutschen Immobilien Investierungs AG (DII),
3. der Gemeinnützigen Heimstätten AG (GEHAG),
4. der F.D.P., Bezirksverband Zehlendorf, unterstützt durch eine Unterschriftenliste und von 10 Zehlendorfer Bürgern durch gesonderte Schreiben und
5. einem Bürger aus Berlin-Steglitz.

Die Bedenken und Anregungen haben im wesentlichen folgenden Inhalt:

zu 1.:

Zur Verbesserung der Umsteigesituation im Bereich des S-Bahnhofes Zehlendorf wird die Errichtung einer Bushaltestelle Teltower Damm/Hampsteadstraße vorgeschlagen. Gegenüber der bisher abgesprochenen Lösung, nämlich eine Haltestellenbucht an der Einmündung der Gartenstraße in den Teltower Damm anzulegen, wird von der BVG die Anlage einer Haltestellenbucht an der Einmündung der Hampsteadstraße als vorteilhafter angesehen.

zu 2.:

Die DII weist auf eine zeichnerische Unkorrektheit hin, nach der auf dem Grundstück Teltower Damm 37/41 zwischen dem geplanten Gebäude an der Hampsteadstraße und der Tiefgarage eine Lücke eingetragen ist.

Zu 3.:

- a) Die GEHAG bittet um Eintragung von 5 zulässigen Vollgeschossen, da nach ihrer Ansicht sämtliche auf dem Grundstück Teltower Damm 37/41 neu zu errichtenden Gebäude fünf Geschosse haben werden.
- b) Im amtlichen Lageplan sei die auf das Mischgebiet entfallende Geschossfläche mit 8.070 m² ermittelt, so daß nach Planergänzungsbestimmung Nr. 5 - hier sind 8.000 m² als Höchstgrenze angegeben - befreit werden müßte. Die GEHAG bittet um Änderung auf 8.100 m² Geschossfläche.
- c) Die Baugrenzen für den Baukörper D decken sich nicht mit den Maßen im Lageplan des Bauträgers.

zu 4.:

Es wird auf die planungsrechtliche Sicherung einer Park-and-Ride-Tiefgarage in zweiter Ebene gedrungen. Die in der Begründung zum Bebauungsplan gegebenen Hinweise, daß die Finanzierung nach dem Berlin-Förderungsgesetz nicht möglich sei, werden nicht akzeptiert, zumal weder baurechtliche noch bautechnische Probleme entgegenstehen sollen. Dem Bezirk wird vorgeworfen, andere Finanzierungsmöglichkeiten nicht ausreichend geprüft und sich die Belange des Bauträgers zu eigen gemacht zu haben.

zu 5.:

Es werden Vorschläge zur vermeindlich günstigeren Einteilung des Straßenlandes der Hampsteadtstraße und des Teltower Dammes gemacht. Nach einer Skizze sollten Häuser in offener Bauweise am Herbergerweg orientiert werden.

Die Bedenken und Anregungen mußten nach nochmaliger Prüfung und Abwägung der unterschiedlichen Interessenlagen - abgesehen von den Bedenken zu 2. und zu 3 c, die im Deckblatt vom 10. Juni 1988 ihren Niederschlag fanden - im wesentlichen unberücksichtigt bleiben. Im einzelnen wird hierzu folgendes ausgeführt:

zu 1.:

Die im Bebauungsplan X-70-1 vorgeschlagene Verbreiterung des Teltower Dammes im Bereich der Hampsteadtstraße bietet genügend Raum für eine Haltestellenbucht neben den Fahrbahnen, so daß eine Änderung des Bebauungsplanes hierfür nicht erforderlich ist.

zu 2.:

Der Bebauungsplan wurde entsprechend korrigiert.

zu 3.:

a) Eine generelle Festsetzung von fünf Vollgeschossen für alle neuen Baukörper entspricht nicht den Planungsabsichten. Sie ist auch nach dem Änderungsantrag der Architekten vom 25. Januar 1988 nicht erforderlich. Bei den Punkthäusern (Baukörper A und B) wurde die Geländehöhe so verändert, daß das obere Kellergeschoß kein Vollgeschoß mehr ist. Das neue Erdgeschoß erhielt ebenerdige Zugänge. Weiterhin wurde der Grundriß des oberen Dachgeschosses geändert. Aus dem Dachgeschoß wurde ein Dachraum. Die Geschoszahl der Punkthäuser reduzierte sich damit auf vier Geschosse und einen Dachraum.

Auch die für den Baukörper D in der Planergänzungsbestimmung Nr. 4 nur ausnahmsweise vorgesehene Zulässigkeit eines fünften Vollgeschosses wurde aufrechterhalten. Diese Regelung soll Gewähr dafür bieten, daß ein fünftes Geschoß nur dann zur Ausfüh-

rung gelangen kann, wenn es wegen der exponierten Ortslage stadtgestalterischen Anforderungen nach Material und Bauart entspricht.

- b) Eine Erhöhung der Geschoßfläche von 8.000 m² auf 8.100 m² ist nicht erforderlich. Nach den Berechnungen des ÖBVI Schiffer vom 9. Juni 1988 wird die höchstzulässige Geschoßfläche nicht ausgeschöpft (7.557,31 m²).
- c) Die Planzeichnung wurde hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche D und der Fläche für Tiefgaragen geändert.

zu 4.:

Am Standort Hampsteadstraße wäre zwar die Unterbringung von Park-and-Ride-Stellplätzen wegen der besonders günstigen Lage zum S-Bahnhof sinnvoll und wegen des großen Bedarfs an derartigen Plätzen aus verkehrspolitischer Sicht zweckmäßig, jedoch wäre wegen der örtlichen Gegebenheiten eine dazu erforderliche zweite Tiefgaragenebene aufwendig und teuer, der Park-and-Ride-Verkehr wäre auch wegen der Zufahrt über Nebenstraßen und wegen der Kombination mit privaten Stellplatzflächen mit Nachteilen behaftet.

Zudem wird ohne Park-and-Ride-Fläche weniger Freifläche in Anspruch genommen.

Außerdem ließ ein Finanzkonzept die Erweiterung um eine zweite Tiefgaragenebene nicht ohne erhebliche Abstriche an der Gestaltung zu, da weitere Abschreibungsmöglichkeiten von der Senatsverwaltung für Finanzen nicht in Aussicht gestellt wurden.

Da der Bezirk Zehlendorf noch immer die Errichtung eines Parkhauses hinter dem Rathaus anstrebt, welches auch für Park-and-Ride-Zwecke genutzt werden soll, hat eine Realisierung des Park-and-Ride-Konzeptes im Bebauungsplanbereich, die von der F.D.P. Zehlendorf und

783 Bürgern gefordert oder zumindest empfohlen wurde, keinen Vorrang vor anderen Belangen. Vorrang hatten und haben hier Aspekte der Stadtreparatur, das Interesse an einer raschen Verwirklichung des Bauvorhabens im dritten Förderungsweg zwecks Schaffung von dringend benötigten Wohnraum und an einer fassadenmäßig anspruchsvollen Gestaltung des Gebäudes, das Interesse - auch der Nachbarschaft - an mehr Wohnruhe und das Interesse an der Erhaltung gewachsenen Bodens wegen der vorhandenen und der hier zu ergänzenden Vegetation. Im übrigen ist in die Wichtung und Wertung auch eingestellt worden, daß dem großen Fehlbedarf an Parkmöglichkeiten in der Zehlendorfer City mit einer 50 - 70 Parkstände umfassenden Park-and-Ride-Tiefgarage nicht wesentlich abgeholfen werden kann und daß hinter dem Rathaus wesentlich mehr Parkstände unter kostengünstigeren Voraussetzungen geschaffen werden können. Die größere Entfernung zum Bahnhof (etwa 300 m) und der eintretende Zeitverzug für die Realisierung müssen aus den zuvor genannten Aspekten hingenommen werden.

zu 5.:

Die im Bebauungsplan festgesetzte Bebauung schafft einen Lärmschutz gegen die vom der S-Bahnhof und dem Teltower Damm ausgehenden Emissionen und damit einen beruhigten Innenbereich, der zum Herbergerweg offen ist. Der Herbergerweg ist keine Durchgangsstraße, er ist bereits vor den Grundstücken Nr. 1/1 A aufgrund eines Niveauunterschiedes für den motorisierten Durchgangsverkehr nicht benutzbar. Die Ausweisung von Straßenland ist mit den Baukörpern optimal abgestimmt. Die Einteilung von Straßenland ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Änderungen ergaben sich aus dem Erfordernis, den Bedenken zu 2. und 3 c Rechnung zu tragen.

Diese Änderungen fanden im Deckblatt vom 10. Juni 1988 ihren Niederschlag.

Eine nochmalige eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB war wegen der Geringfügigkeit der Änderungen, die zudem in Abstimmung mit dem Projekt erfolgten, nicht erforderlich.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Zehlendorf hat dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Deckblatt vom 10. Juni 1988 am 19. Oktober 1988 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes durch die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen erfolgt auf der Grundlage des Artikel XI 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 Grundstücke Hampsteadstraße 81/85, Herbergerweg 6/8 als allgemeines Wohngebiet, die überbaubaren Grundstücksflächen durch Laugrenzen und Bebauungstiefenregelung, bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise für eine bauliche Nutzung im Rahmen von drei zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 und der Geschößflächenzahl (GFZ) 0,8;
2. die Grundstücke Hampsteadstraße/Teltower Damm 37/41, Herbergerweg 2/4 A als Mischgebiet mit den durch Baugrenzen umschlossenen Grundflächen baulicher Anlagen für zwei- und viergeschossige Baukörper unter Angabe der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der GFZ 1,1 (Baukörperausweisung);

3. im Mischgebiet eine Fläche für eine Tiefgarage;
4. Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien für Teilflächen des Teltower Damms und des Herbergerweges sowie einen Abschnitt der Hampsteadstraße;
5. einen Abschnitt der Hampsteadstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich -.

Das planfestgestellte Bahngelände um den S-Bahnhof Zehlendorf wurde nachrichtlich als Bahnanlage übernommen, soweit es vom Bebauungsplan erfaßt ist.

Mit der Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht. Trotz der im Vergleich zur östlichen Nachbarbebauung höheren baulichen Ausnutzung wird auf den Charakter des östlich angrenzenden Baugebietes durch Festlegung der offenen Bauweise im allgemeinen Wohngebiet und durch Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl (beim allgemeinen Wohngebiet) und durch Baukörperausweisung (im Mischgebiet) aber auch durch die Begrenzung der Vollgeschoßzahl auf 3 bzw. 4 (mit Ausnahmeregelung für jeweils 1 Geschoß) im gebotenen Umfang Rücksicht genommen.

Art und Maß der baulichen Nutzung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Die besondere Lage der Baugrundstücke warf hinsichtlich der Erschließung der notwendigen PKW-Stellplätze Probleme auf. Eine Zu- und Abfahrt vom Teltower Damm oder von der Hampsteadstraße (mit Anbindung an den Teltower Damm) hätte zu gravierenden Beeinträchtigungen für das künftige Mischgebiet und für die übrigen Bewohner der Umgebung geführt. Für die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs im Bereich der Eisenbahnunterführung des Teltower Damms und zur Beruhigung des Wohngebietes im Hinterland wurden die Einmündungen der Hampsteadstraße und des Herbergerweges in den

Teltower Damm für den Kraftfahrzeugverkehr schon früher geschlossen. Diese beiden Straßen wieder für den Kraftfahrzeugverkehr zu öffnen, um so möglichst kurze Wege zur geplanten Tiefgarage zu schaffen, erschien aus verkehrstechnischer Sicht nicht sinnvoll, ohne den genannten Beruhigungseffekt völlig aufzugeben. Eine solche Regelung stünde dem Planungskonzept größtmöglicher zusammenhängender Fußgängerbereiche entgegen und würde den Verkehrsfluß in diesem ohnehin problematischen Bereich "Nadelöhr S-Bahnunterführung" unverhältnismäßig behindern. Das erzeugte zusätzliche Verkehrsaufkommen über die Mühlenstraße/Prinz-Handjery-Straße und die Hampsteadstraße (aus östlicher Richtung) muß im Interesse der Bewältigung der oben angesprochenen Probleme als eine verhältnismäßig angemessene Lösung des Erschließungsproblems hingenommen werden.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung hatte zur Folge, die Einrichtung einer zweiten Tiefgaragenebene als Park-and-Ride-Anlage in die planerische Abwägung einzubeziehen.

Betroffene Anwohner haben sich bereits vehement gegen eine Verstärkung des Erschließungsverkehrs in der Hampsteadstraße gewandt. Andere wiederum, insbesondere Vertreter des ansässigen Gewerbes, befürworten die Einrichtung von Park-and-Ride in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof und weisen damit indirekt auf das bestehende Parkplatzdefizit im Ortskern hin.

Grundsätzlich ist der hier in Rede stehende Standort für eine Park-and-Ride-Einrichtung in stadtgeographischer und struktureller Hinsicht zu begrüßen.

Die Abwägung zwischen diesem und dem Alternativstandort Rathaus-Parkplatz zeigt die Vorzugsstellung im Bereich des Teltower Dammes/Hampsteadstraße auf, da die potentiellen Nutzer überwiegend aus dem Süden kommen.

Zweifelsfrei würde ein solches Vorhaben mit einer zusätzlichen Zu- und Abfahrt ab Teltower Damm die verkehrstechnische Belastung in diesem Bereich erhöhen. Bezüglich Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs müßten so hohe Einbußen hingenommen werden, daß diese Regelung aus verkehrstechnischer Sicht nicht in Frage kam.

Demgegenüber hätte eine Erschließung über die Hampsteadstraße (ohne Anbindung an den Teltower Damm) diese Probleme nicht aufgeworfen. Das mit der Nutzung einhergehende zusätzliche Verkehrsaufkommen in einem der Wohnnutzung dienenden Bereich hätte aber zu gravierenden Beeinträchtigungen geführt.

Die Belange des Wohnens sowie die gewerbliche Nutzung der Erdgeschoßzone und von Teilen des ersten Obergeschosses sind für den Ortskern struktur- und nutzungsgerecht und hatten Vorrang vor der Einrichtung einer Park-and-Ride-Anlage.

Eine Aufweitung des Straßenraumes vor der Eisenbahnunterführung im Zusammenhang mit dem geplanten Fußgängerbereich in der Hampsteadstraße ermöglicht eine bessere Gliederung der stark genutzten öffentlichen Verkehrsflächen. Das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs hat überzeugend den städtebaulichen Vorteil einer Aufweitung des öffentlichen Raumes an dieser Stelle gezeigt. Den Belangen des Kraftfahrzeug- und Fußgängerverkehrs kann, neben den sich dadurch bietenden gestalterischen Möglichkeiten, in größerem, dem Ortsbild adäquaten Umfang Rechnung getragen werden. Außerdem bietet diese Art der Straßenbegrenzungslinienfestsetzung eine bessere Möglichkeit zur Kontrolle und Einflußnahme auf die Freiflächnutzung vor den Geschäften.

Mit Planergänzungsbestimmungen wurden u. a. folgende Regelungen getroffen:

- a) Im allgemeinen Wohngebiet können die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 6 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Der Verweis an und für sich zulässiger Nutzungen auf den Ausnahmeweg und der Ausschluß der Ausnahmen rechtfertigt sich dadurch, daß es sich bei dem vom Bebauungsplan erfaßten sowie im angrenzenden Bereich um ein Gebiet handelt, in dem solche Nutzungen nicht vorhanden sind. Bei Zulassung der Ausnahmen des Absatzes 3 Nr. 1 - 6 wäre zu befürchten, daß die Eigenart und die vorhandene Struktur dieses Gebietes nachteilig verändert wird. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt trotz dieser Gliederungen gewahrt.

- b) Im Mischgebiet sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen A und B nur Wohngebäude und auf den überbaubaren Grundstücksflächen C und D im ersten und zweiten Vollgeschoß nur die in § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 und 5 und oberhalb des zweiten Vollgeschosses nur die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 genannten Nutzungen zulässig.

Diese Regelung berücksichtigt die vorhandene Nutzungsstruktur des Zehlendorfer Zentrums und unterstützt durch die Gliederung des Mischgebietes und den Ausschluß von sonstigen Gewerbebetrieben, Gartenbaubetrieben und Tankstellen die städtebauliche Zielsetzung für die Nutzung des Planbereiches - Attraktivitätssteigerung des Ortskerns -. Trotz dieser Nutzungseinschränkung bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes als Teil eines sich nach Baunutzungsplan beiderseits des Teltower Dammes erstreckenden größeren gemischten Gebietes gewahrt.

- c) Im allgemeinen Wohngebiet können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.
- d) Im Mischgebiet können auf der überbaubaren Grundstücksfläche D im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse bis zu fünf Vollgeschossen zugelassen werden, wenn hierdurch die nach Planergänzungsbestimmung Nr. 5 im Mischgebiet höchstzulässige Geschoßfläche nicht überschritten wird.

Die Regelungen der ausnahmsweisen Zulässigkeit eines weiteren Vollgeschosses sollen die Gewähr dafür bieten, daß dieses Geschoß nur dann zur Ausführung gelangen kann, wenn es wegen der exponierten Ortslage stadtgestalterischen Anforderungen entspricht.

- e) Die für das allgemeine Wohngebiet zulässige Geschoßfläche erhöht sich um die Flächen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebeneinrichtungen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden bis zu einer Geschoßfläche, die der Geschoßflächenzahl von 0,9 entspricht. Die für das Mischgebiet zulässige Geschoßfläche erhöht sich um die Flächen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebeneinrichtungen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer Geschoßfläche von 8.000 m².

Durch die durch die Nutzungsmaßerhöhung begünstigte Unterbringung der notwendigen Stellplätze in der Tiefgarage wird das Ortsbild durch größere Grünanteile verbessert und auch ein Beitrag zur Verkehrslärminderung geleistet.

- f) Zum Schutz von Aufenthaltsräumen für Wohnzwecke vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes infolge Verkehrslärms sind Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs im Bereich der überbaubaren Grundstücksflä-

che D im Mischgebiet durch Einbau von Schallschutzfenstern mit einem Schalldämmwert von mindestens 40 dB (A) oder durch andere Maßnahmen gleicher Wirkung zu treffen. Dies gilt nicht für die von der Hampsteadstraße und dem Teltower Damm abgewandten Fassaden.

Diese Regelung verbessert die Aufenthaltsqualität in den Wohnungen; sie ist wegen der starken Verkehrsbelastung im Eckbereich von S-Bahnhof und Teltower Damm gerechtfertigt. Hierbei ist die DIN 4109, Ausgabe November 1989 zu Grunde zu legen.

g) Gestaltung der Gebäude im Mischgebiet:

a) Dachform

Es sind nur Gebäude mit Satteldächern zulässig.

b) Fenster

Fenster müssen ein stehendes rechteckiges Format haben.

Ausdrückliches Anliegen dieses Bebauungsplanes ist das Ziel, den Ortskern Zehlendorf städtebaulich aufzuwerten. Deshalb ist eine Regelung notwendig, die gewährleistet, daß sich ein Gebäude in das Erscheinungsbild des Zehlendorfer Zentrums einfügt. Der Rahmen hierfür wird durch die besonderen Gestaltungsanforderungen abgesteckt.

- h) Die nichtüberbaubare Grundstücksfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Diese Bestimmung gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, Müllhäuschen und ähnliche Einrichtungen. Werbeanlagen sind unzulässig.

- i) Die nichtüberbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege. Werbeanlagen sind unzulässig.

Beide Festsetzungen dienen der Sicherung weitgehender Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebiet. Werbeanlagen sollen die zu begrünenden Bereiche nicht einschränken. Sie bleiben an den Gebäuden zulässig.

Dem Belang von Natur und Landschaft wurde durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Eine Bebauungsmöglichkeit für bislang unbebaute Flächen schafft der Bebauungsplan nicht. Die Flächen hätten nach dem Bebauungsplan X-70 ebenfalls bebaut werden können.

Der Bebauungsplan bereitet mithin keinen Eingriff in Natur und Landschaft vor, der nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz ausgleichsbedürftig wäre.

Die am 19. Juni 1972 festgesetzten Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen wurden aufgehoben und der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen festgesetzt.

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 Gesetz vom 4. Juli 1995 (GVBl. S. 407), in Verbindung mit dem Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauGB) 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:

Keine.

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 1. September 1995

Der Regierende Bürgermeister
In Vertretung

K ä h n e

.....

Chef der Senatskanzlei

N a g e l

.....

Senator für Bau- und Wohnungswesen