

Der Senat von Berlin

BauWohn-III B 21-6142/X-B 6

Fernruf: bei Durchwahl 867 - 48 62

intern (95) 48 62

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-B 6

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-B 6 im Bezirk Zehlendorf

Vom 20. November 1989

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201) 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-B 6 vom 27. Juni 1988 zur Änderung des Gewerbegebietes im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes X-5 b (für das Gelände beiderseits der Sundgauer Straße zwischen Wannseebahn, Schubertstraße, Curtiusstraße, Dahlemer Weg, Brettnacher Straße, Bolchener Straße und Hampsteadstraße mit Ausnahme der Grundstücke Hampsteadstraße 36/46, für eine Teilfläche des Dahlemer Weges zwischen Brettnacher Straße und Mühlenstraße sowie für den Dahlemer Weg zwischen Curtiusstraße und Brettnacher Straße und für eine Teilfläche des Grundstücks Curtiusstraße 76/78 im Bezirk Zehlendorf und im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde) sowie für die Grundstücke Potsdamer Straße 11 - 18, Königstraße 24 und Sachtlebenstraße 60 und 66 im Bezirk Zehlendorf, der den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-5 b für das Gelände beiderseits der Sundgauer Straße zwischen Wannseebahn, Schubertstraße, Curtiusstraße, Dahlemer Weg, Brettnacher Straße, Bolchener Straße und Hampsteadstraße mit Ausnahme der Grundstücke Hampsteadstraße 36/46, für eine Teilfläche des Dahlemer Weges zwischen Brettnacher Straße und Mühlenstraße sowie für den Dahlemer Weg zwischen Curtiusstraße und Brettnacher Straße und für eine Teilfläche des Grundstücks Curtiusstraße 76/78 im Bezirk Zehlendorf und im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde vom 4. September 1972 (GVBl. S. 1785) festgesetzten Bebauungsplan 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.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan X-B 6 hat zum Ziel, vorhandene gewerbliche Nutzungsstrukturen zu sichern. Zu diesem Zweck waren in seinem Geltungsbereich die auf Grund des Bebauungsplanes X-5 b für die Art der baulichen Nutzung der Gewerbegrundstücke zugrunde zu legenden Regelungen des § 8 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237, 1969 I S. 11/GVBl. S. 1676, 1969 S. 142) und die für die übrigen Flächen nach den übergeleiteten Ausweisungen im Baunutzungsplan für die Art der baulichen Nutzung zugrunde zu legenden Regelungen des § 7 Nr. 10 (Bereich der Grundstücke Potsdamer Straße 11 - 18 und Königstraße 24) beziehungsweise des § 7 Nr. 11 (Bereich der Grundstücke Sachtlebenstraße 60 und 66) der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087, 1104) in die Regelungen der §§ 8 beziehungsweise 9 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), zu überführen.

Vorrangiger Zweck dieser Umstellung ist es, das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes X-5 b festgesetzte Gewerbegebiet und die im Baunutzungsplan als beschränktes und reines Arbeitsgebiet ausgewiesenen Flächen möglichst als Standorte für das produzierende beziehungsweise verarbeitende Gewerbe beizubehalten und die Verwendung dieser Grundstücke und Flächen für eine Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben oder sonstigen großflächigen Handelsbetrieben gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung in der letztgültigen Fassung, die nach

den früheren für sie bislang geltenden bauplanungsrechtlichen Vorschriften grundsätzlich zulässig war, auszuschließen. Derartige Einrichtungen würden sonst die dafür verwendeten Baugrundstücke ihrem eigentlichen Verwendungszweck entziehen und durch ihre Funktion sich nicht nur unwesentlich nachteilig auswirken können, das heißt die gewünschte städtebauliche Entwicklung und Ordnung gefährden können, die primär auf Erhaltung und Stärkung der für den Handel vorhandenen verschiedenartigen Zentren von bezirklicher, aber auch von überbezirklicher Bedeutung abstellt, daneben aber auch die Nahversorgung in den Wohnsiedlungsbereichen gewährleisten muß.

Auf Grund des mäßigen Wirtschaftswachstums und in Anbetracht der isolierten Lage der Stadt gibt es im wesentlichen nur noch Kaufkraftverlagerungen aus Geschäftszentren und aus Subzentren in Wohnbereichen in Verbrauchermärkte. Damit verbunden sind eine Ausdünnung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, ein Verlust an Anziehungskraft und Attraktivität der traditionellen Zentren sowie eine Konzentration des Individualverkehrs auf Bereiche, denen es - wie auch überwiegend in den vorliegenden Fällen - oft an der hierfür notwendigen Verkehrsinfrastruktur mangelt. Mit dem Bebauungsplan X-B 6 wird in seinem Geltungsbereich dieser unerwünschten Entwicklung wirksam begegnet und eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet.

Im Flächennutzungsplan von Berlin sind unter anderem auch die raumrelevanten Ziele der Landesplanung berücksichtigt. In bezug auf den Sektor Handel und somit auf die Versorgung der Bevölkerung wird für Berlin die gewachsene Multizentralität durch Darstellung von Kerngebieten und Einzelhandelskonzentrationen einerseits nachgebildet und andererseits als städtebauliche Zielvorgabe formuliert, d. h., die räumliche Ordnung für die Handelsschwerpunkte ist definiert, und das daraus resultierende Zentrenhierarchiesystem (A-, B-, C- und D-Zentren) bietet dem Handel den entsprechenden Entwicklungsspielraum. Daraus folgt, daß in Berlin die Multizentralität als Ziel verfolgt und die Zentren weiter gestärkt

werden sollen. Eine Ansiedlung von dezentral platzierten großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung in ihrer letztgültigen Fassung würde im Widerspruch zu diesem stadtplanerischen Ziel stehen. Es wäre nicht dienlich, wenn in Gebieten ohne Wohnbevölkerung, wie z. B. in Gewerbe- und Industriegebieten, großflächige Handelseinrichtungen entstehen. Solche Gebiete sollen Nutzungen vorbehalten bleiben, wie sie die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (BauNVO 1977) für derartige Gebiete vorgibt.

Die Versorgung der Bevölkerung in Wohnbereichen wird durch das Ziel der Multizentralität nicht beeinträchtigt, da nach der BauNVO Läden, die der Nahversorgung des Gebietes dienen, in Wohn- und Mischgebieten zulässig sind. Da auf diese Weise sowohl der Versorgung der Bevölkerung als auch dem Sektor Handel hinreichend Rechnung getragen wird, erscheint es im Grundsatz für Berlin nicht zwingend erforderlich, sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die Bedeutung des Handels für die Stadtentwicklung liegt in der Versorgungsfunktion. Durch die Attraktivität des Warenangebotes und die Kommunikationsfunktion trägt der Handel zur Stadtgestaltung bei. Deshalb sollte durch Stärkung der Versorgungszentren die räumliche Entwicklung beeinflusst werden. Das Hauptentwicklungsziel für den Handel und die privaten Dienstleistungen ist der Erhalt und die Stabilisierung ihrer Versorgungsfunktion innerhalb der Wohnsiedlungsbereiche. Dieses Ziel ist auf zwei Ebenen zu verfolgen, die in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen müssen. Einerseits ist die zentrale Rolle der Geschäftsstraßen zu fördern; andererseits ist die zentrale Nahversorgung des täglichen Bedarfs in den übrigen Wohnquartieren zu sichern.

Der Bezirk Zehlendorf ist hauptsächlich charakterisiert durch die bevorzugte Stadtrandlage im landschaftlich reizvollen Südwesten Berlins, durch die in ihm überwiegenden Wohngebiete und durch die auch überregional wirksamen Grün- und Erholungsgebiete.

Die bestehende Infrastruktur entspricht dem vorstädtisch-ländlichen Gebietscharakter.

Das zu allen Ortsteilen (Ausnahme Wannsee) gleich weit entfernte Zehlendorfer Zentrum weist alle notwendigen Handelseinrichtungen auf.

Die Ortsteile selbst verfügen zumeist über kleinteilige, traditionell gewachsene Unterzentren mit kleinflächigen Supermärkten und/oder Lebensmitteldiscountläden. Von den Unterzentren aus ziehen sich an größeren Verkehrsachsen Infrastruktureinrichtungen durch den Bezirk.

Die kleinteilige Struktur des Bezirks erfordert einen besonders behutsamen Umgang mit Großhandelseinrichtungen. Die Neuansiedlung von großflächigen Einkaufszentren oder ihnen vergleichbaren Betrieben würde zu Auswirkungen führen, die sich mit der spezifischen kleinteiligen Siedlungsstruktur Zehlendorfs nicht vereinbaren lassen und dem Bemühen um die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Ortsteile entgegenwirken.

Großflächige wie auch mittelgroße Betriebe mit einer Geschoßfläche von mehr als 1 200 m² lassen die Regelvermutung zu, daß sie vielfältige, im Verhältnis zur Umgebung bewältigungsbedürftige Spannungen begründen oder erhöhen (z. B. auf die Umwelt, auf die infrastrukturellen Ausstattungen, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklungen zentraler Versorgungsbereiche, auf das Orts- und Landschaftsbild und nicht zuletzt auch auf den Naturhaushalt).

Eine vergleichbare Prüfung zwischen in der verbindlichen Bauleitplanung ausgewiesenen Nutzungsarten und den Zulässigkeitsvoraussetzungen der hier in Rede stehenden Betriebe hatte zum Ergebnis, daß für die drei bereits erwähnten Bereiche im Bezirk hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung den verbindlichen Regelungen der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977 Geltung verschafft werden mußte.

Hätte man auf diese Änderung verzichtet, wären in dem Gewerbegebiet des durch Verordnung vom 4. September 1972 (GVBl. S. 1785) festgesetzten

Bebauungsplanes X-5 b gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung vom 26. November 1968 noch immer Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig, sofern dem die Regelungen der §§ 11 und 15 der Verordnung in dieser Fassung nicht entgegenstünden. Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe oder sonstige großflächige Handelsbetriebe wären damit gemäß § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung letztgültiger Fassung nicht mit Sicherheit auszuschließen, weil sich ihre Unzulässigkeit nicht immer zugleich auch aus § 15 der Baunutzungsverordnung ergeben dürfte. Generell unzulässig wären nach § 8 in Verbindung mit § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung 1968 nämlich allein Verbrauchermärkte und Einkaufszentren, die der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen. Solche übergemeindlichen Einrichtungen sind wegen der staatsrechtlichen Stellung Berlins als Einheitsgemeinde (Artikel 1 Abs. 1 der Verfassung von Berlin) nicht gegeben. § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung alter Fassung ist mithin nicht auf die komplexe städtebauliche Situation Berlins, bei der die einzelnen Bereiche auch über Ortsteil- und Bezirksgrenzen hinweg miteinander verflochten sind, anwendbar.

Innerhalb der Baugrundstücksflächen Potsdamer Straße 11 - 18, Königsstraße 24, die der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) als beschränktes Arbeitsgebiet gemäß § 7 Nr. 10 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087/1104) ausweist, waren gewerbliche Betriebe, wenn sie keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen können, ohnehin allgemein zulässig.

Innerhalb der Baugrundstücksflächen Sachtlebenstraße 60 und 66, die der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) als reines Arbeitsgebiet gemäß § 7 Nr. 11 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087/1104) ausweist, waren gewerbliche und industrielle Betriebe aller Art allgemein zulässig mit Ausnahme solcher Betriebe, die wegen ihrer besonders nachteiligen Wirkung auf die Umgebung innerhalb der Baugebiete überhaupt nicht errichtet werden dürften. Somit waren die in § 7 der Bauordnung für Berlin 1958 nicht aufgeführten Einkaufszentren, großflächigen Handelsbetriebe oder sonstige großflächige Handelsbetriebe auch in diesen

Gebieten grundsätzlich nicht auszuschließen, was aus den dargelegten städtebaulichen Gründen einerseits die Außerkraftsetzung der Vorschriften des § 7 Nr. 10 und 11 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 für die Art der baulichen Nutzung und andererseits die Umstellung auf die weitergehenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 notwendig machte.

Diese Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen - wie bereits ausgeführt - sicher, daß Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe oder sonstige großflächige Handelsbetriebe aus den näherbezeichneten Gewerbegebieten und bisherigen beschränkten und reinen Arbeitsgebieten ferngehalten werden und berücksichtigen so, bezogen auf die in Rede stehenden Anlagen, die angestrebte wirtschaftsstrukturelle und städtebauliche Entwicklung und das neue Städtebaurecht. Nach § 11 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 werden Einkaufszentren, Verbrauchermärkte und großflächige Einzelhandelsbetriebe in Kerngebiete und in ausdrücklich hierfür vorgesehene sonstige Sondergebiete verwiesen. Bei der bestehenden Tendenz Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe wohl auch wegen der niedrigen Bodenpreise und des höheren zulässigen Störungsgrades vorrangig im Bereich von Gewerbe- beziehungsweise Industriegebieten zu errichten, bedürfen diese vom Bebauungsplan X-B 6 erfaßten Gebiete aus den dargelegten städtebaulichen Gründen, aber auch angesichts der Verknappung gut erschlossener im eigentlichen Sinn gewerblich und industriell nutzbarer Bauflächen gerade auch im Interesse des produzierenden verarbeitenden Gewerbes der planungsrechtlichen Sicherung zugunsten von Nutzungen im Sinne der §§ 8 und 9 der Baunutzungsverordnung in der letztgültigen Fassung.

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917), sind die drei Bereiche des Bebauungsplanes X-B 6 überwiegend als gewerbliche Bauflächen sowie eine westliche Teilfläche des Grundstücks Dahlemer Weg 44 als Wohnbaufläche

Typ 2 dargestellt. Die gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes 84 geringfügige Grenzkorrektur zwischen der gewerblichen Baufläche und der Wohnbaufläche berücksichtigt die konkrete örtliche Situation und die bereits rechtsverbindlich vorgegebenen Gebietsfestlegungen des Bebauungsplans X-5 b. Die Bebauungsplanausweisungen stellen eine Verfeinerung der Planung und damit eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan dar.

Der durch Verordnung vom 4. September 1972 (GVBl. S. 1785) festgesetzte Bebauungsplan X-5 b weist in dem durch den Bebauungsplan X-B 6 geänderten Bereich bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise Gewerbegebiet mit drei zulässigen Vollgeschossen der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschoßflächenzahl 0,8 aus. Außerdem setzt er die verkehrliche Erschließung der Gewerbegrundstücke und auf den Baugrundstücken an den Straßenverkehrsflächen nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen fest.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist die Grundstücke Potsdamer Straße 11 - 18, Königstraße 24 als beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe II/2, die Grundstücke Sachtlebenstraße 60 und 66 als reines Arbeitsgebiet der Baustufe V/3 aus.

Die Baugrundstücke Sachtlebenstraße 60 und 66 liegen im Geltungsbereich des Landschaftsplan-Entwurfes X-L 3. Die mit dem Landschaftsplan-Entwurf angestrebten Zielvorstellungen lassen keinen durch das Industriegebiet (Teltowerwerft) bedingten Nutzungskonflikt erkennen.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Zehlendorf von Berlin faßte am 18. Juni 1985 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes.

Der Beschluß des Bezirksamtes Zehlendorf von Berlin wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin 1985 S. 1349 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 18. November bis 20. Dezember 1985 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 zum Planinhalt nicht vorgebracht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 8. Juli 1988 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 18. Juli bis einschließlich 22. August 1988 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Zehlendorf hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 19. Oktober 1988 zugestimmt.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für die im Geltungsbereich befindlichen Baugrundstücke als Art der baulichen Nutzung unter ausschließlicher Aufhebung aller entgegenstehenden Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet beziehungsweise Industriegebiet nach den Vorschriften der §§ 8 und 9 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 fest. Hierfür wurden durch Planergänzungsbestimmungen folgende Regelungen getroffen:

1. Für die Baugrundstücksflächen, die

- im Bebauungsplan X-5 b durch Verordnung vom 4. September 1972 (GVBl. S. 1785) als Gewerbegebiet gemäß § 8 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237, 1969 I S. 11/GVBl. S. 1676, 1969 S. 142) festgesetzt sind,
- im Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) als beschränktes Arbeitsgebiet gemäß § 7 Nr. 10 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087, 1104) ausgewiesen sind,

wird als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet gemäß § 8 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), festgesetzt.

2. Für die Baugrundstücksflächen Sachtlebenstraße 60 und 66, die

im Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) als reines Arbeitsgebiet gemäß § 7 Nr. 11 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087, 1104) ausgewiesen sind,

wird als Art der baulichen Nutzung Industriegebiet gemäß § 9 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) festgesetzt.

Weitere Festsetzungen wurden nicht getroffen, der Bebauungsplan ist somit ein einfacher und kein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuchs; er gilt in Verbindung mit den mit Ausnahme der baulichen Nutzung weitergeltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes X-5 b in diesem Bereich als qualifizierter Bebauungsplan, wobei sich die im Baunutzungsplan vorgegebenen Nutzungsmaße und die Bauweise in ihrer Abhängigkeit von den jeweiligen Baustufen außerhalb des Bebauungsplanes X-5 b nicht ändern und die Rechtslage hier von den Regelungen des durch Verordnung vom 9. Juli 1971 (GVBl. S. 1233) festgesetzten Bebauungsplanes X-A zur Änderung von Bebauungsplänen im Bezirk Zehlendorf mitbestimmt ist.

Alleinige Aufgabe des einfachen Bebauungsplanes ist es - wie ausgeführt - die Anpassung der vorgefundenen Arten der baulichen Nutzung an die Vorschriften der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 aus den unter I. - Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit - dargelegten Gründen. Inhalt des Bebauungsplanes ist mithin zu Recht nicht die Lösung von Umweltschutzproblemen, weil sie diesem Plan nicht zuzurechnen sind. Ihre Klärung bleibt gegebenenfalls qualifizierten Bebauungsplänen vorbehalten.

Die drei Bereiche unterliegen zudem, ohne daß es hierfür einer besonderen Festsetzung bedarf, der zwingenden Regelung des § 15 Baunutzungsverordnung. Danach können grundsätzlich zulässige Anlagen im Einzelfall unzulässig sein, wenn von ihnen Belästigungen und Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/ GVBl. 1987 S. 201) 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 (Bau-nutzungsverordnung - 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:

Keine.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Gegenüber den bisher für die Bereiche geltenden bauplanerischen Festsetzungen ergeben sich durch die Festsetzungen der Art der Nutzung - Industriegebiet und Gewerbegebiet - nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 in bezug auf die Umwelt keine Veränderungen. Auf die Ausführungen unter III. Inhalt des Planes wird verwiesen.

Berlin, den 1. Dezember 1989

Der Senat von Berlin

M o m p e r

N a g e l

.....
Reg.Bürgermeister

.....
Senator für Bau- und Wohnungswesen