

Der Senat von Berlin

BauWohn - II E 5-6142/VIII-257

Fernruf: bei Durchwahl 867 - 49 66

intern (95) 49 66

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 VIII-257

im Bezirk Spandau, Ortsteil Gatow

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 VIII-257 im Bezirk Spandau, Ortsteil Gatow

Vom 2. März 1990

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (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 § 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 VIII-257 vom 20. Dezember 1988 für das Grundstück Hellebergeweg 36, für die Straße Krielower Platz, einen Abschnitt des Hellebergeweges und für die Grundstücke Grundbuch von Gatow Blatt 1747 und Blatt 1751 im Bezirk Spandau, Ortsteil Gatow, der den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-B - Gebiet "e" - vom 1. März 1972 (GVBl. S. 509) festgesetzten Bebauungsplan teilweise ändert, wird festgesetzt.

§ 2

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

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht zum weitaus größten Teil aus dem einer Eigentümergemeinschaft gehörenden Grundstück Hel-
lebergeweg 36 im Bezirk Spandau, Ortsteil Gatow. Dieses ist ideell
in 29 etwa 300 bis 1 200 m² große Parzellen aufgeteilt. Die vorhan-
dene Bebauung ist zum weitaus größten Teil deshalb entstanden, weil
nach dem Krieg auf dem o. g. Grundstück Lauben und Notunterkünfte
genehmigt wurden. Wohnrechte bestanden bis zum Jahr 1951.

Aufgrund der Grundstückssituation sind Genehmigungen zur Errichtung
von Wohngebäuden nicht erteilt und seit 1975 lediglich Lauben zum
nicht dauerhaften Wohnen zugelassen worden. Obwohl darüber hinaus

auch Wohnbebauung entstanden ist, vermittelt das Gelände mit seinem umfangreichen Großbaumbestand noch den Eindruck eines Wochenendhausgebietes. Es ist städtebauliches Ziel, in Bereichen mit starker landschaftlicher Prägung unter weitestgehender Aufrechterhaltung des bisherigen Zustandes dem zunehmenden Verstädterungsprozeß, dem sich die Stadtrandlagen Berlins ausgesetzt sehen, durch entsprechende Maßnahmen an geeigneten Stellen entgegenzuwirken. Es gilt hierbei, die hochwertigen naturnahen Landschaftsräume mit ihren vielseitigen Qualitäten für Berlin zu erhalten und zu entwickeln. Hieraus leiten sich auch Maßnahmen ab, die zwar vom Umfang her eher kleinteiliger Art sind, jedoch - wie in diesem Falle - einer wachsenden Bebauungsdichte entgegenwirken.

Die Festsetzungen im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes sichern durch Änderung des bisherigen Planungsrechts eine geordnete städtebauliche Entwicklung und bewahren diesen landschaftlich geprägten Übergangsbereich vom Einfamilienhausgebiet zum nicht bebauten Uferstreifen der Havel vor umfassenden baulichen Verdichtungen. Die derzeit überwiegend ausgeübte Wochenendnutzung wird sanktioniert; mit den beabsichtigten Festsetzungen wird nur in angemessenem Umfang in den bauordnungsrechtlich genehmigten Bestand eingegriffen, sowie die Erhaltung von Landschaft und Natur, insbesondere des Baumbestandes, berücksichtigt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere einerseits die allgemeinen Anforderungen an die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und andererseits die Belange der privaten Grundstückseigentümer gewichtet worden. Neben diesen Aspekten waren bei der Festsetzung des Bebauungsplanes unter anderem auch die Belange von Freizeit und Erholung der Bevölkerung sowie des Verkehrs in diesem Bereich von besonderem Gewicht und miteinander in Einklang zu bringen.

Die Abwägung der unterschiedlichen Interessen ergab, daß hierbei das private Interesse von Teileigentümern des Grundstücks Helleberge-

weg 36 an der Erhaltung des Grundstücks als (Wohn-)Bauland zurücktreten mußte. Dies begründet sich in der gegenwärtigen überwiegenden Nutzung des Grundstücks zur Wochenenderholung. Die mit dem Planungskonzept verfolgten stadtplanerisch bedeutsamen öffentlichen Belange konnten deshalb den Ausschlag geben, so daß die Festsetzung Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" für dieses Grundstück gerechtfertigt und bei dieser Sachlage nicht unzumutbar ist.

Die Straße Krielow Platz ist als Wegeverbindung zur Großen Badewiese parkartig gestaltet. Sie ist einschließlich der eigentumsmäßig ausgesonderten Wendeplatte im westlichen Bereich als uneingeschränkt nutzbare Straßenverkehrsfläche nicht mehr erforderlich. Mit den Festsetzungen dieser Fläche mit ihrem starken Gefälle als Grünfläche (Parkanlage) wird den städtebaulichen und topographischen Gegebenheiten Rechnung getragen.

Ein städtebauliches Erfordernis zur Erschließung der Großen Badewiese durch eigens dafür angelegte Straßenverkehrsflächen besteht nicht. Bei Abwägung der Belange von Natur und Landschaft mit denen des Verkehrs war der Erhaltung der parkartig gestalteten Fußwegverbindung der Vorzug einzuräumen; den Besuchern der Uferbereiche sind durchaus auch längere Fußwege zumutbar. Die Umgestaltung der in Rede stehenden Fläche in eine befestigte Straßenverkehrsfläche würde im übrigen den Versiegelungsprozeß fördern und mit dem Charakter des landschaftlich geprägten Ortsbildes abträglich sein. Im übrigen kann die Große Badewiese auch gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden, da der Bereich Gatow durch zwei Buslinien erschlossen ist.

Dem Erfordernis, die im Eigentum des Landes Berlin stehende "Platz"-fläche im erforderlichen und gebotenen Umfang neuen Nutzungen zuzuführen, wurde durch die Zuordnung des größeren Teils dieser Fläche zur Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" und kleinerer Teile dieser Fläche im nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet beziehungsweise zum südlich angrenzenden Sondergebiet entsprochen.

Dem Eigentümer des Grundstücks Krielower Weg 2 wird bei Erwerb dieser Baulandfläche, die er bereits gepachtet hat, die Arrondierung seines Grundstücks ermöglicht. Die Arrondierung liegt im Interesse sinnvoller städtebaulicher Neuordnung.

2. In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917) - ist der Bereich des Bebauungsplanes insgesamt als Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Parkanlage - dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt; dies gilt auch für die Festsetzung Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" und die Festsetzung allgemeines Wohngebiet. Die Abweichung gegenüber dem Flächennutzungsplan berührt nicht die Grundzüge der Planung. Ihre städtebauliche Rechtfertigung findet die Festsetzung Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" für das etwa 16 000 m² große Grundstück Hellebergeweg 36 in der bestandsorientierten Schaffung eines Überganges von der überregionalen Grünverbindung am Kladower und Gatower Havelufer zu den im Planbereich benachbarten, landschaftlich geprägten Wohnvierteln, zumal die im Geltungsbereich vorhandene Landschaftsqualität (großer Baumbestand, üppige Vegetation) auch bei Erhaltung und Sicherung der bereits überwiegend vorhandenen Wochenendhausnutzung erhalten bleibt. Darüber hinaus schränkte die Aussonderung des Wochenendhausgebietes aus der Grünfläche den Wert des genannten Grünzuges nicht ein. Auf die Einbeziehung des Sondergebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in die Grünverbindung konnte deshalb verzichtet werden. Die Festsetzungen sind auch aufgrund der "3 ha-Regelung" des Flächennutzungsplanes vom 8. April 1984 entwickelbar, da die weniger als 3 ha große Fläche des Geltungsbereiches hinsichtlich ihrer (festgesetzten) Funktion und Wertigkeit, aber auch hinsichtlich des Immissionsschutzes das dargestellte städtebauliche Gefüge wahrt. Auf die übrigen einschlägigen Ausführungen zu I. - Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit - wird verwiesen.

Die Festsetzung "allgemeines Wohngebiet" für eine kleine Teilfläche der Wendeplatte im westlichen Bereich der Straße Krielower Platz entspricht - wie oben bereits erwähnt - den Erfordernissen sinnvoller städtebaulicher Bodenordnung. Sie ist ebenfalls als Randkorrektur zu betrachten. Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung und die Bauweise dieser Fläche werden durch den Bebauungsplan VIII-B bestimmt.

3. Der durch Verordnung vom 1. März 1972 (GVBl. S. 509) festgesetzte Bebauungsplan VIII-B weist den vom Bebauungsplan erfaßten Bereich als allgemeines Wohngebiet aus. Als Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung werden bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise die Grundflächenzahl (GRZ) 0,2 und die Geschößflächenzahl (GFZ) 0,3 festgesetzt.
4. Für das Grundstück Hellebergeweg 36 wurde nach dem Beschluß des Bezirksamtes vom 18. Juni 1985 zur Aufstellung des Bebauungsplanes VIII-257 die Entscheidung über einen am 19. Dezember 1986 eingegangenen Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines 87,3 m² grossen, eingeschossigen, unterkellerten Einfamilienhauses, das auf einer 537 m² - anteilige Wegeflächen einbezogen - großen Parzelle im Randbereich des Grundstücks am Hellebergeweg mit Bescheid des bezirklichen Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes vom 7. April 1987 gemäß § 15 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt.

Zur Sicherung der Planung während des Verfahrens wurde die Verordnung einer Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) für das Grundstück Hellebergeweg 36 am 22. März 1988 (GVBl. S. 514) erlassen. Die Verordnung über die Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 1 und § 17 Abs. 1 Satz 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) wurde am 8. März 1989 (GVBl. S. 553) erlassen; sie tritt mit Ablauf des 19. März 1990 bzw. mit rechtsverbindlichem Abschluß der verbindlichen Bauleitplanung außer Kraft.

Durch Bescheid des bezirklichen Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes vom 11. Januar 1989 wurde die bauaufsichtliche Genehmigung versagt. Dieser Bescheid ist rechtskräftig.

Für ein Bauvorhaben - Errichtung eines Wochenendhauses auf der Parzelle 18 des Grundstücks Hellebergeweg 36 - wurde dem Antrag des Bezirksamtes Spandau von Berlin auf Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durch die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen am 3. März 1989 zugestimmt, da das beabsichtigte Vorhaben in Ausmaßen und Gestaltung den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes VIII-257 entsprach; zugleich wurde auf bezirklichen Antrag dem Bauvorhaben gemäß § 33 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zugestimmt, da die Voraussetzungen für das Vorliegen der "Planreife" gegeben waren.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Spandau von Berlin faßte am 18. Juni 1985 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes und damit über die Änderung des festgesetzten Bebauungsplanes VIII-B (Gebiet "e") gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes.

Der Beschluß des Bezirksamtes Spandau von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin 1985 S. 1459 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 21. November bis 20. Dezember 1985 statt. Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

Die erforderlichen Änderungen der Planung wurden veranlaßt.

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 30. Dezember 1988, S. 2027 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 9. Januar bis einschließlich 9. Februar 1989 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden vorgebracht von einem Träger öffentlicher Belange und einem Bürger.

1. Von den Berliner Wasser-Betrieben wurde angeregt, die Straße Krielower Platz, die als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt und teilweise mit einem Leitungsrecht für die Entwässerung zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers belastet wurde, zusätzlich in ganzer Breite mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten, um die Zugänglichkeit der Leitungen jederzeit zu gewährleisten.
2. Desweiteren sollte nach Meinung eines Miteigentümers, der Bruchteilseigentümer des Grundstücks Hellebergeweg 36 ist, die Festsetzung des Grundstücks Hellebergeweg 36 als allgemeines Wohngebiet bestehen bleiben, da sonst eine Wertminderung zu befürchten sei.

Zu den Bedenken und Anregungen ist folgendes zu bemerken:

Zu 1.:

Die im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes und westlich des Ufergrünzuges gelegene bisherige Straße ist, da sie als Straßenverkehrsfläche nicht mehr benötigt wird, entsprechend ihrer tatsächlichen Beschaffenheit überwiegend als Grünfläche (Parkanlage) festgesetzt worden. Die Teilfläche E-F-G-S-T-U-E der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkan-

lage ist durch Planergänzungsbestimmung 7 des Bebauungsplanes (ausschließlich) mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet. Dieses Recht sichert die Erhaltung, erlaubt aber auch die Unterhaltung und Erneuerung der vorhandenen Leitungen soweit in diesem Zusammenhang das sich hieraus ohnehin herleitende Recht des Begehens und Befahrens der Leitungstrasse zu Inspektions- und Unterhaltungszwecken im einzelnen konkret geregelt werden soll, bleibt dies der Grundbucheintragung oder auch verwaltungsinternen Vereinbarungen vorbehalten. Einer Erweiterung der Planergänzungsbestimmung 6 Satz 2 bedurfte es mithin nicht. Für die Sicherung eines Geh- und Fahrrechtes außerhalb der 7,0 m breiten Leitungsrechtstrasse besteht kein Anlaß. Im übrigen wäre die hiervon betroffene Teilfläche der Parkanlage wegen ihres parkartigen Charakters und wegen des Baumbestandes für ein Befahren nicht geeignet.

Zu 2.:

Wie bereits unter I. - Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit - ausgeführt, ist es städtebauliches Ziel, den Charakter des landschaftlich geprägten Übergangsbereiches vom Einfamilienhausgebiet zum nicht bebauten Uferstreifen der Havel vor umfassenden baulichen Veränderungen zu bewahren, die überwiegend innerhalb des Geltungsbereiches ausgeübte Nutzung zu sanktionieren und den weitgehenden Erhalt von Landschaft und Natur zu berücksichtigen. Für das Grundstück Hellebergeweg 36 war im durch Rechtsverordnung vom 1. März 1972 festgesetzten Bebauungsplan VIII-B als Art und zulässiges Maß der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet, zwei Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) 0,2 und Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,3 bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise festgesetzt worden. Das Grundstück ist jedoch seit Jahrzehnten fast ausschließlich mit Lauben und Wochenendhäusern bebaut worden. Die beabsichtigten Festsetzungen ändern die bislang planungsrechtlich zulässige Nutzung des Grundstücks Hellebergeweg 36, entsprechen jedoch zum großen Teil der bisher ausgeübten tatsächlichen Nutzung.

Bebauungspläne bedürfen, vor allem, soweit ihre Festsetzungen noch nicht verwirklicht sind, der Anpassung an veränderte städtebauliche Gegebenheiten und Erfordernisse - sie begründen kein Vertrauen auf dauernden Bestand der mit ihnen eröffneten Nutzungsmöglichkeiten. Der Grundstückseigentümer muß - auch bei Anerkennung einer Baufreiheit - ihre Änderbarkeit mit dem Wandel der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Situation hinnehmen. Dies ist Bestandteil der Sozialbindung des Eigentums - Artikel 14 Abs. 2 Grundgesetz (GG) -. Mit der zeitlichen Begrenzung der entschädigungsrechtlichen Plangewährleistung des § 42 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) konkretisiert das Gesetz die Sozialbindung des Eigentums. Der Eigentumsinhalt wird dahingehend bestimmt, daß nach Ablauf der Sieben-Jahres-Frist die nicht ausgeübte baurechtliche Zulässigkeit als geschützter Inhalt des Eigentums am Grundstück und damit als Vermögenswert nicht mehr gegen Aufhebung oder Änderung geschützt ist. Die oben genannte Sieben-Jahres-Frist lief also am 1. März 1979 - sieben Jahre nach Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-B - ab. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach Ablauf der genannten Sieben-Jahres-Frist am 18. Juni 1985 eingeleitet.

Geschützt als Vermögenswert ist nach Ablauf der oben genannten Sieben-Jahres-Frist grundsätzlich nur noch die ausgeübte Nutzung gegen planungsrechtliche Eingriffe. Durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes VIII-257 wird - wie oben unter I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit ausgeführt - die auf dem Grundstück Hellebergeweg 36 nahezu überwiegend ausgeübte Nutzung als Wochenendhausgebiet ermöglicht; der durch die ausgeübte Nutzung bestehende Vermögenswert wird damit auch mit den beabsichtigten Festsetzungen geschützt.

Die Höhe der Entschädigung hinsichtlich der Beeinträchtigung des Grundstückswertes bemißt sich nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert, der sich aus den neuen Festsetzungen ergibt.

Voraussetzung ist jedoch auch, daß für den Eigentümer eine konkrete, wirtschaftlich spürbare Beeinträchtigung vorliegt. Insoweit wird eine Entschädigung aufgrund dieser lediglich abstrakten Verkehrswertdifferenzberechnung ausgeschlossen.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin hat das Grundstück Hellebergeweg 36 zum 31. Dezember 1984 (Wertermittlungsstichtag) als Rohbauland mit 350 DM pro m² und zum 31. Dezember 1988 (Wertermittlungsstichtag) als Kleinsiedlungsgebiet mit 350 DM pro m² bewertet.

Daraus folgt, daß ein Bodenwertverlust nicht vorliegt.

Dies gilt auch für Wohnnutzung.

Dies ergibt sich aus den Eigentumsverhältnissen des Grundstücks Hellebergeweg 36. Dieses gehört einer Eigentümergemeinschaft und ist ideell in 29 Parzellen aufgeteilt.

Die Grundstücksteile, die mit Wohnhäusern bebaut sind, sind daher - weil nicht selbständige Grundstücke - hinsichtlich der Entschädigungsfragen nicht gesondert zu betrachten. Es kann nur der Rechtsverlust entschädigt werden, der der Eigentümergemeinschaft entsteht. Entschädigungsfähig ist (nur) der Wert der jeweiligen Quote am Grundstück.

Alle Quoten haben den gleichen Wert, der sich auf den Gesamtwert des Grundstücks Hellebergeweg 36 bezieht. Ein Bodenwertverlust liegt - wie oben ausgeführt - nicht vor.

Die durch die Festsetzungen bedingte Verringerung des zulässigen Nutzungsmaßes ist von den Eigentümern des Grundstücks Hellebergeweg 36 daher entschädigungslos hinzunehmen. Eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommt - wie unter I. - Veranlassung und Erforderlichkeit dargestellt - nicht in Betracht. Der Notwendigkeit der Erhaltung des landschaftlich geprägten Charakters im Planbereich wurde darüber hinaus bereits von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz (SenStadtUm) im Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 mit der Darstellung dieser Fläche als Grünfläche Rechnung getragen. Die ausschließliche Festsetzung allgemeines Wohngebiet mit entsprechend höheren Nutzungsmaßen

würde den Verstädterungsprozeß fördern und damit dem landschaftlich geprägten Charakter des Übergangsbereiches vom Havelgrünzug zu den Wohngebieten abträglich sein. Die Abwägung der unterschiedlichen Interessenlagen ergibt daher, daß die Interessen der Eigentümer des Grundstücks Hellebergeweg 36 an der Beibehaltung der Festsetzung allgemeines Wohngebiet zurücktreten müssen. Die mit dem Planungskonzept verfolgten, stadtplanerisch bedeutsamen öffentlichen Belange können deshalb den Ausschlag geben, so daß die Festsetzung Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes VIII-257 und damit für das unter anderem dem Einwender gehörende Grundstück Hellebergeweg 36 gerechtfertigt und zumutbar ist.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Spandau hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 19. April 1989 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

III. Inhalt des Planes

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

1. Das Grundstück Hellebergeweg 36 bei flächenmäßiger Ausweisung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet", die überbaubare Grundstücksfläche durch Verkehrsflächen- und grünflächenseitigen Baugrenzen, die vier und sechs Meter hinter diesen Flächen liegen;
2. die Grundstücke Grundbuch von Gatow Blatt 1747 und Blatt 1751 als Straßenverkehrsfläche; diese Flächen sollen notwendige Grünverbindungen zwischen Besingweg/Karlsbergallee und der Großen Badewiese beziehungsweise dem Hellebergeweg am Rande des Wochenendhausgebietes herstellen. Mit der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche südlich des Sondergebietes wird zugleich auch auf vorhandene Leitungen von Unternehmensträgern Rücksicht genommen;

3. den überwiegenden Teil der im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes VIII-257 gelegenen Straße Krielower Platz als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage";
4. eine nordwestliche Teilfläche der Straße Krielower Platz als allgemeines Wohngebiet;
5. den im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches gelegenen Abschnitt der Straße Hellebergeweg als Straßenverkehrsfläche entsprechend den Eigentumsverhältnissen;
6. innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" private Verkehrsflächen.

In den Planergänzungsbestimmungen werden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

- a) Im Sondergebiet - Wochenendhausgebiet - sind nur eingeschossige Wochenendhäuser als Einzelhäuser mit einer Dachneigung zwischen 20 Grad und 30 Grad zulässig. Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser darf 40 m² nicht überschreiten. Es gilt die offene Bauweise.
- b) Im Wochenendhausgebiet dürfen bauliche Anlagen eine traufseitige Wandhöhe von 3,0 m über der festgelegten Geländeoberfläche nicht überschreiten. Die Firstrichtung ist parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen. Sockel über 30 cm sind unzulässig.
- c) Die Baugrundstücke im Wochenendhausgebiet innerhalb der Flächen B und D müssen mindestens 300 m² groß sein; die Grundstücke innerhalb der Flächen A und C müssen mindestens 400 m² groß sein.
- d) Es ist nur ein Stellplatz je Wochenendhaus zulässig.
- e) Im Wochenendhausgebiet sind je Baugrundstück folgende untergeordnete Nebenanlagen zulässig. Ställe und Geräteschuppen von höchstens 5 m² Grundfläche. Garagen, überdachte Stellplätze und Werbeanlagen sind unzulässig.

- f) Die Fläche E-F-G-H-J-E ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke Seepromenade 1 A - 1 F und Krieloweg 2 - 2 C zu belasten. Die Fläche E-F-G-S-T-U-E ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- g) Die private Verkehrsfläche V im Wochenendhausgebiet ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- h) Im Sondergebiet - Wochenendhausgebiet - sind Wege und Zufahrten aus wasserdurchlässigem Material herzustellen.
- i) Die private, nicht überbaubare Grundstücksfläche K-L-M-N-O-P-K mit Bindungen für Bepflanzungen ist - zur Sicherung des Hangbereiches - mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen; bauliche Anlagen, die das Landschaftsbild beeinträchtigen und auf Dauer nicht mehr genutzt werden, sind zu beseitigen.
- j) Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- k) Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 bezeichneten Art enthalten, außer Kraft, für das allgemeine Wohngebiet nur hinsichtlich der Art der Nutzung.

Zu den Regelungen der Planergänzungsbestimmungen wird ausgeführt:

- zu a) Die Festsetzung der Grundfläche der Wochenendhäuser war rechtlich geboten. Das absolute Höchstmaß der Grundfläche von 40 m² und die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen berücksichtigen die beabsichtigte Größe der Baugrundstücke von 300 bzw. 400 m². Die im Verhältnis zur Größe der Baugrundstücke kleine Grundfläche entspricht der besonderen Eigenart des Gebietes unter Berücksichtigung des wertvollen Vegetationsbestandes.

Die Zulässigkeit der offenen Bauweise und die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern sowie die Anforderungen an die Dachneigung berücksichtigen die in Jahrzehnten entstandene Bausubstanz und tragen der landschaftlichen Prägung des Bereichs Rechnung.

- zu b) Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen durch Beschränkung der traufseitigen Wandhöhe auf 3,0 m über der bauaufsichtsrechtlich festgelegten Geländeoberfläche und die Unzulässigkeit von Sockeln (Bauteil von Oberkante Gelände bis Oberkante Fußboden) über 0,3 m Höhe trägt teils dem vorhandenen, primär aber dem erwünschten Orts- und Landschaftsbild Rechnung. Überhohe bauliche Anlagen, die den Charakter des Gebietes ändern würden und steile ausbaufähige Dächer werden damit - auch im Interesse der Parzellennachbarn - vermieden. Die Bestimmung, die Firstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist, trägt ebenfalls dem Ortsbild Rechnung und soll dem Gebiet einen einheitlichen Charakter geben.
- zu c) Mit dieser Festsetzung wird einer zu großen Verdichtung des Plangebietes entgegengesteuert und die aufgelockerte Siedlungsweise gewahrt. Darüber hinaus war diese Festsetzung erforderlich, um eine freiwillige Bodenordnung der Teileigentümer des Grundstücks Hellebergeweg 36 durch Flächentausch und -zukauf zu fördern. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Mit der unterschiedlichen Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke von 300 m² innerhalb der Flächen B und D und von 400 m² innerhalb der Flächen A und C wird überwiegend auf die vorgefundenen Verhältnisse Rücksicht genommen.
- zu d) Stellplätze sind in Wochenendhausgebieten nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Dieser Bedarf bestimmt sich am gegenwärtigen wie auch am vorhersehbar künftigen Bedarf und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation und den Planungszielen. Die Zulässigkeit von nur einem Stellplatz je Wochenendhaus trägt einerseits dem genannten Bedarf hinreichend

Rechnung, bewahrt jedoch auch den landschaftlich geprägten Charakter des Plangebietes vor übermäßigen Störungen durch abgestellte Kraftfahrzeuge.

- zu e) Untergeordnete Nebenanlagen sind ausschließlich als Ställe und Geräteschuppen zulässig. Mit dieser Beschränkung und der Festlegung einer Grundfläche von höchstens 5 m² insgesamt für die zulässigen Nebenanlagen wird verhindert, daß im Blockinnenbereich städtebaulich unerwünschte Versiegelungen und bauliche Verdichtungen vorgenommen werden. Erreicht wird dieses Ziel auch durch den Ausschluß von Garagen, überdachten Stellplätzen und Werbeanlagen.
- zu f) Die Regelung dient der Erschließung der Grundstücke Seepromenade 1 A - 1 F und Krieloweg 2 - 2 C. Durch die Festsetzungen Grünfläche (Parkanlage) wird eine uneingeschränkte Nutzbarkeit der Straße für den Straßenverkehr aufgegeben. Da diese Straße auch bisher für Benutzer und Besucher der Grundstücke Seepromenade 1 A - 1 F und Krieloweg 2 - 2 C erforderlich war (Zufahrt zu den Garagen), wurde ein Teil des Grundstücks Krieloweg Platz einschließlich einer kleinen Teilfläche allgemeinen Wohngebietes als Fläche ausgewiesen, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten dieses Benutzerkreises zu belasten ist. Die ehemalige Straße ist außerdem teilweise mit einem Leitungsrecht zu belasten, um bestehende Leitungen zu sichern. Die Begehbarkeit durch die Allgemeinheit bedarf innerhalb einer Parkanlage keiner gesonderten planungsrechtlichen Regelung.
- zu g) Der private Nord-Süd-Verbindungsweg zwischen Karlsbergallee und Krieloweg Platz wird mit einem Leitungsrecht belastet, um bestehende Leitungen zu sichern.
- zu h) Diese Regelung findet ihre landschaftsplanerische Begründung im Erfordernis, die Bodenversiegelung zu minimieren, um den Charakter des landschaftlich geprägten Bereiches weitgehend Rechnung zu tragen und das Eindringen des Niederschlagswassers in den Boden zu erleichtern.

zu i) Standortgerecht sind in diesem Bereich insbesondere die Bäume, Sandbirke, Waldkiefer, Zitterpappel, Traubeneiche, Stieleiche und Eberesche sowie die Sträucher, Beberitze, Hainbuche, Haselnuß, Pfaffenhütchen, Geißblatt, Schlehdorn, Hundsrose und Brombeere.

Mit dieser Festsetzung wird zur Wahrung des Naturzustandes die Anpflanzung gebietsuntypischer Bäume und Sträucher verhindert.

Als Schutz- und Entwicklungsmaßnahme, nämlich zur Wahrung der (topographischen) Hangkantensituation und damit zum Schutz des Landschaftsbildes vor Beeinträchtigungen wird außerdem festgesetzt, daß die mit dem Landschaftsbild nicht zu vereinbarenden baulichen Anlagen zu beseitigen sind. Dies gilt zur Vermeidung unbilliger Härten aber nur unter der Voraussetzung, daß diese Anlagen auf Dauer nicht mehr genutzt werden.

Da die in Rede stehenden baulichen Anlagen zudem in diesen Bereich ökologisch besonders wertvollen Boden versiegeln, was zu einer besonders starken Erosion der übrigen Flächen führen kann, ist diese Festsetzung nach Abwägung öffentlicher Belange mit dem Interesse der Privaten am weiteren Erhalt der baulichen Anlagen unter der genannten Voraussetzung von den Betroffenen hinzunehmen.

Mit dieser naturschutzrechtlichen Regelung sollen die Erhaltung des Charakters des Hangbereiches und seine Aufwertung gesichert werden.

zu k) Das Maß der Nutzung und die Bauweise für die als allgemeines Wohngebiet festzusetzende Fläche bestimmt sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes VIII-B, da der Bebauungsplan VIII-257 die diesbezüglichen Festsetzungen nicht aufhebt.

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), 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:

Einnahmen in Höhe von etwa 45 000 DM ergäben sich aus der Veräußerung entbehrlich gewordener Straßenverkehrsfläche - nicht ausgebaute Wendeplatte am Krielowen Platz -.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

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

Berlin, den 23. März 1990

Der Senat von Berlin

M o m p e r
Reg.Bürgermeister

N a g e l
Senator für Bau- und Wohnungswesen