

Berlin, den 07. August 2011

Dr. Peter v. Feldmann, Vors.Richter am OVG Berlin a.D., Stadtrat für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung in Potsdam a.D., Treibjagdweg 36, 14169 Berlin
Dipl. Ing. Rudolf Hellmann, Vermessungsdirektor, Am Wieselbau 40, 14169 Berlin
Dipl. Ing. Richard Röhrbein, Stadtbaudirektor i.R., Am Fischtal 7, 14169 Berlin
Dipl. Ing. Martin Sellke, Stadtplaner und Architekt, Hochsitzweg 71, 14169 Berlin
Dr. Ute Scheub für den Vorstand des Vereins Papageiensiedlung e.V., c/o Bruno Taut Galerie, Ladenstraße U-Bahnhof Onkel Toms Hütte, 14169 Berlin

Eingabe

an das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf,
Abt. Bauen, Stadtplanung, Naturschutz,
Bauordnungsamt, Fachbereich Stadtplanung

im Bebauungsplanverfahren 6-22 Truman Plaza

Wir haben im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ausführlich zum Entwurf des vorgenannten Bebauungsplans nebst Begründung in der damaligen Fassung Stellung genommen. Nach unseren Informationen ist beabsichtigt, demnächst aufgrund des § 33 Abs. 3 BauGB den Bebauungsplan nach dem jetzigen Stand der Planung hinsichtlich des geplanten Sondergebiets „Gesundheit und Nahversorgung“ an der Kreuzung Clayallee/Argentinische Allee für teilplanreif zu erklären und dem Investor, der Firma Stofanel, anschließend eine Baugenehmigung zu erteilen¹. Dies würde bedeuten, dass vor der weiteren Durchführung des Bebauungsplanverfahrens, insbesondere der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB, vollendete Tatsachen geschaffen werden. Damit würden auch wir daran gehindert, rechtzeitig unsere - wie wir meinen - fundierte Kritik am derzeitigen Planungsstand in das Verfahren einzubringen und darzulegen, dass auf der Grundlage des jetzigen Verfahrensstandes, insbesondere des vom Investor beigebrachten Einzelhandelsgutachtens, eine rechtsfehlerfreie Abwägung nicht möglich ist und damit die rechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung von Baugenehmigungen nach Planreife nicht vorliegen. Wir wählen daher den Weg einer ausführlichen Stellungnahme hierzu durch die nachfolgende Eingabe.

Vorbemerkung:

In der Sache geht es uns nicht darum, die Bebauung der Truman Plaza zu verhindern. Auch wir sind dort für eine Wohnbebauung, die durch Nahversorgungseinrichtungen ergänzt wird. Wir halten jedoch den jetzt geplanten großflächigen Einzelhandel im Lebensmittelbereich stadtstrukturell für verfehlt. Es spricht alles dafür, dass auf der Truman Plaza kein Nahverkehrszentrum, sondern ein Stadtteilzentrum mit einem weiten Einzugsbereich für Pkw-Kunden bis zu den Nahversorgungszentren Roseneck, Dahlem Dorf, Onkel Toms Hütte, Krumme Lanke und Mexikoplatz sowie bis zum Zentrum Zehlendorf Mitte entstehen soll. Insbesondere sind schädliche Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Ladenstraße Onkel Toms Hütte zu erwarten, dessen Erhaltung als hervorragendes Denkmal der klassischen Moderne uns besonders am Herzen liegt.

Außerdem sehen wir keinen stadtplanerisch vernünftigen Sinn darin, neben der begrüßenswerten Entwicklung des in ganz kurzer Entfernung ebenfalls an der Clayallee liegenden Standorts des ehemaligen Krankenhausgeländes Oskar-Helene-Heim zu einem Gesundheitszentrum, für das bereits ein planungsrechtlicher Vorbescheid erteilt worden ist, auf der Truman Plaza ebenfalls ein ähnliches Zentrum zu errichten.

Natürlich kann man zu der Planung für die Truman Plaza auch ganz anderer Meinung sein. Jedoch kann nach dem seit 50 Jahren geltenden demokratischen System der Bauleitplanung ein

¹ In diesen Tagen ist bereits mit der Verlegung der Fernwärmeleitungen für das Vorhaben begonnen worden!

Planvorhaben regelmäßig nur dann umgesetzt werden, wenn die Gemeindevertretung zuvor auf der Grundlage einer gerechten Abwägung aller widerstreitenden Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB) und öffentlicher Auslegung den Bebauungsplan beschlossen hat.

Vorliegend geht es uns also darum, dass diese Regeln für ein ordnungsgemäßes Bebauungsplanverfahren mit Bürgerbeteiligung für das Projekt Truman Plaza, das in Zusammenhang mit den in diesem Bereich weiter geplanten umfangreichen Vorhaben eine tiefgreifende Veränderung im Zehlendorfer Stadtgefüge mit sich bringt, eingehalten werden. Zu diesem Zweck beschränken wir unsere Ausführungen auf die Frage schädlicher Auswirkungen des Vorhabens auf das Nahversorgungszentrum Ladenstraße Onkel Toms Hütte (I.) und die nach unseren Informationen aus dem Bezirksamt zu befürchtende rechtsmissbräuchliche Anwendung der Ausnahmeregeln über die Planreife (II.).

I. Schädliche Auswirkungen der Neuansiedlung eines großflächigen Supermarkts auf bestehende Zentren, insbesondere auf das Nahversorgungszentrum Ladenstraße Onkel Toms Hütte

1. Grundsätzliche Kritik

Der Investor des Vorhabens Truman Plaza hat im Juni 2011 eine gegenüber seinem ersten Gutachten erweiterte „Verträglichkeitsanalyse für die geplante Neuansiedlung nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe am Planstandort Truman Plaza in Berlin Steglitz-Zehlendorf“ der Firma BBE Handelsberatung im Bebauungsplanverfahren nach entsprechender Aufforderung des Bezirksamts eingereicht, die vom Bezirksamt als Nachweis der Unschädlichkeit des Vorhabens für bestehende Zentren verwendet werden soll. Hiergegen wiederholen wir unsere grundsätzliche Kritik: Auswirkungen der Neuansiedlung von Handelsbetrieben auf bestehende Zentren lassen sich nicht exakt bestimmen, sondern sind als Prognosen stark von Schätzungen abhängig, d. h. unterliegen tendenziell der Gefahr subjektiver und parteilicher Einflüsse. Daher beauftragen die Gemeinden nach unserer beruflichen Erfahrung stets selbst auf diesem Gebiet Institute, die auf solche Prognosen spezialisiert sind und überlassen es nicht den Investoren, solche Expertisen beizubringen. Wir halten es daher für fachlich völlig verfehlt, gerade die hier beabsichtigten nachhaltigen Änderung der Zehlendorfer Zentrenstruktur auf das Privatgutachten des Investors zu stützen, ja sogar nach Errichtung des Vorhabens dies letztlich zur Grundlage eines geänderten Zentrenkonzepts zu machen. Es kommt hinzu, dass die Firm BBE Handelsberatung nach unserer Kenntnis nicht auf die Beurteilung von Auswirkungen auf bestehende Zentren spezialisiert ist, sondern umgekehrt Investoren darüber berät, ob ihre Planungen nach Marktlage wirtschaftlich sinnvoll sind². Die nachfolgend aufzuzeigenden erheblichen Mängel der „Verträglichkeitsanalyse“ veranschaulichen diese grundsätzliche Kritik.

2, Mängel der Verträglichkeitsanalyse

a) Prognose des zukünftigen Umsatzes des geplanten Einzelhandels

Der erste Teil des Gutachtens befasst sich mit der Prognose des jährlichen Umsatzes des auf der Truman Plaza geplanten Einzelhandels. Die dafür gewählte Methode und das Ergebnis lässt sich wie folgt zusammenfassen: Es wird ein „Kerneinzugsbereich“ von 1000 m Radius um das Vorhaben definiert. Die Einwohnerzahl in diesem Bereich wird mit einem statistischen Wert der „jährlichen Pro-Kopf-Ausgaben“ multipliziert, was 28,3 Mio € für die Kernsortimente des Lebensmitteleinzelhandels ergeben soll. Ausgehend von einem statistischen Wert für die „Flächenproduktivität“ derartiger Einzelhandelsbetriebe, ausgedrückt in €/m², wird ein Jahresumsatz von 7 Mio € für derartige Kernsortimente errechnet, was 28 % der vorgenannten Gesamtkaufkraft im Kerneinzugsbereich umfasse.

Die hier angewandte Methode mag für derartige Prognosen grundsätzlich passen. Nicht

² Diese Annahme wird auch durch die Angaben der Firma in ihrem Gutachten unterstützt, dass sie „aus allein rd. 2500 durchgeführten Betriebsberatungen im letzten Jahr“ einen umfangreichen internen Datenpool verfüge; zudem verfüge sie als „spezialisierte Beratungsgesellschaft für den Einzelhandel über engen Kontakt zu allen bundesdeutschen Handelsunternehmen“ (S. 30).

nachvollziehbar bzw. nicht plausibel erscheinen dagegen die verwendeten meisten Ansätze bzw. Ergebnisse.

So erscheint z.B. die Festlegung eines Kerneinzugsgebiets von nur 1000 m Radius, der bis zur Riemeisterstraße reicht, aber die unmittelbar anschließende Ladenstraße nicht einbezieht, willkürlich und führt, wie unten noch näher auszuführen ist, zu einer falschen Auswirkungsbeurteilung. Es trifft auch nicht zu, dass der geplante großflächige Supermarkt mit seinen ergänzenden attraktiven Einrichtungen und einem Parkplatzangebot von über 200 Stellplätzen, davon 80 hervorragend unmittelbar von der Clayallee aus ebenerdig erreichbar, auf die Nahversorgung in dem so definierten Kernbereich ausgerichtet ist. Würde man um die vorhandenen Handelsstandorte – 2xKaiser (Clayallee und Dahlem), 2x Lidl, Edeka, Ladenstraße Onkel Tom Hütte TH – ebenfalls 1000m-Kreise ziehen, so würden nur wenige „unterversorgte“ Ecken übrig bleiben. Es zeigt sich dann klarer, dass der neue Standort hauptsächlich auf Verdrängung der vorhandenen Kundenströme setzt. Damit erscheint auch der prognostizierte Umsatz als viel zu niedrig angesetzt.

Wir gehen hierauf nicht weiter ein. Nach unserer Informationen wird hierzu eine fachliche Stellungnahme von anderer Seite erarbeitet und in das Verfahren eingebracht werden. Eine neue, fachlich einwandfreie Verträglichkeitsanalyse einer unabhängigen, vom Bezirksamt selbst beauftragten Stelle ist für die einwandfreie Abwägung im Bebauungsplanverfahren unabdingbar.

3. Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Ladenstraße Onkel Toms Hütte

Wir beschränken uns im Folgenden auf die im Gutachten prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens Truman Plaza auf die Ladenstraße Onkel Toms Hütte. Mit den ebenfalls bedenklichen Auswirkungen auf den Lebensmitteleinzelhandel im Ortsteilzentrum Zehlendorf-Mitte wird sich nach unserer Kenntnis die vorgenannte Stellungnahme befassen.

a) Keine nachvollziehbare Ableitung einer Kaufkraftabwanderung von 8 %

Während auf den ersten 33 des zweiten 52 Seiten umfassenden Gutachtens eine Umsatzprognose für den geplanten Einzelhandel auf der Truman Plaza detailliert ausgearbeitet wird, beginnt der zweite Teil „Umsatzverteilungseffekte“ (4.4 S. 34 ff..) hinsichtlich der Ladenstraße (4.4.2 S. 35 ff.), der sich nur auf knapp zwei Seiten mit diesem kritischsten Punkt der Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche befasst, gleich mit der Feststellung: „Westlich des Planstandortes befindet sich das Nahversorgungszentrum Onkel-Toms-Hütte als nächstliegender zentraler Versorgungsbereich. Die zu erwartende Umverteilungsquote dürfte hier bei maximal etwa 8 % liegen.“ Dieser Wert wird mit keinem Wort erläutert, geschweige denn aus den umfangreichen Berechnungen zur Prognose des Umsatzes auf der Truman Plaza abgeleitet. Dies allein macht unseres Erachtens die „Verträglichkeitsanalyse“ als Grundlage einer fehlerfreien Abwägung der Belange der Ladenstraße unbrauchbar. Ergänzend ist anzumerken: Würde um die Ladenstraße (Osteingang) ein Kreis von 500 m (Fußläufigkeit) geschlagen, der in das von den Gutachtern definierte Kerneinzugsgebiet von 1000 m Radius hereinragt, so würde die Überdeckung allein ca. 30 % der potentiellen Ladenstraßen-Kundschaft erfassen. Wäre die Ladenstraße OTH dem Kerneinzugsgebiet zugeschlagen, so müssten dementsprechend die prognostizierten 21% Kaufkraftbindung auf den geplanten Standort angesetzt werden und nicht nur 8%, wie im Gutachten dargelegt.

b) Unrichtige Verwendung des Begriffs der schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

In der „Verträglichkeitsanalyse“ wird dann aus dieser 8 %-Schätzung gefolgert, für „die hier ansässigen Ankernutzer und Frequenzbringer (ID, Rewe-Nhkauf, Schlecker)“ seien „... aufgrund ihrer vergleichsweise geringen Verkaufsflächen und der eingeschränkten Erreichbarkeit für den Individualverkehr aufgrund des nur eingeschränkten Parkplatzangebots, die in erster Linie auf die Versorgung des direkten Wohnumfelds ausgerichtet“ sind, „im Sinne eines Worst-Case- Ansatzes durchaus spürbare Umsatzeinbußen zu erwarten, jedoch nicht in Größenordnungen, die einen dieser Anbieter zur Geschäftsaufgabe zwingen würden.“

Schon mit diesen Aussagen wird deutlich, dass die Gutachter infolge ihrer einseitigen Betrachtungsweise nicht hinreichend die städtebauliche Zielrichtung der Vorschriften über die Abwehr schädlicher Auswirkungen großflächige Einzelhandelsbetriebe auf zentrale Versorgungsbereiche berücksichtigen. Nach der hier auch für die Aufstellung von Bebauungsplänen³ einschlägigen Regelung der Nr. 3.5.5 AV Einzelhandel kann eine großflächige Einzelhandelseinrichtung außerhalb der in den Zentrenkonzepten bezeichneten Einzelhandelskonzentrationen ausnahmsweise zugelassen werden, „wenn eine Gefährdung der Nahversorgungs- und Zentrenstruktur Berlins sowie sonstige negative stadtstrukturelle Auswirkungen ausgeschlossen sind.“ Als Maßstab für die Gefährdungsschwelle gilt danach: „Eine Gefährdung ist in der Regel anzunehmen, wenn an nicht integrierten Standorten zentrenrelevante Sortimente... angeboten werden sollen. Ausnahmsweise kann ein solches Vorhaben zugelassen werden, wenn hierfür besondere städtebauliche Gründe bestehen und eine Auswirkungsanalyse (Anhang IIA) nachweist, dass insbesondere unter Berücksichtigung

- des Bestandes und der Planung von Zentren und Einzelhandelseinrichtungen,
- der Einwohnerzahl und Einwohnerentwicklung sowie
- der Kaufkraft und Kaufkraftentwicklung

in seinem Einzugsbereich eine Gefährdung im genannten Sinne nicht zu erwarten ist.“

Die Gutachter richten sich auch nicht nach der hier entsprechend maßgeblichen Rechtsprechung⁴ zu § 34 Abs. 3 BauGB, wonach im ungeplanten Innenbereich von Vorhaben „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche... zu erwarten sein“ dürfen. Danach sind schädliche Auswirkungen solche, die die städtebauliche Funktion des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs nicht nur unerheblich beeinträchtigen; dies gilt, wenn Kaufkraft aus dem zentralen Versorgungsbereich abgezogen wird und der für die **Funktionsfähigkeit** des zentralen Versorgungsbereichs notwendige Warenumsatz im Allgemeinen oder in seinen wichtigen Bestandteil nicht mehr aufrecht erhalten werden kann. Für die erforderliche Prognose ist nicht die in jeder Hinsicht gesicherter Annahme erforderlich, dass dies tatsächlich eintreten wird.

Auch wenn die so genannten Ankerbetriebe der Ladenstraße in ihrer Existenz durch eine 8-prozentige Umsatzminderung nicht erheblich beeinträchtigt sein sollten, so kommt es doch offenkundig darauf an, wie die damit verbundene Frequenzminderung sich im gesamten Funktionszusammenhang der Ladenstraße auf die übrigen kleinen Läden auswirken würde. Dazu fehlt es an jeglicher Darstellung dieser Zusammenhänge sowie an den hieraus zu ziehenden Schlussfolgerungen.

c) Keine zutreffende Darstellung der Wettbewerbssituation der Ladenstraße insgesamt

Die Gutachter ergänzen ihre Aussagen über die nach ihrer Meinung unbedeutenden Kaufkraftverluste der genannten Ankerbetriebe mit wenigen Sätzen über die Wettbewerbssituation der Ladenstraße insgesamt. Es wird damit deutlich, dass die Gutachter sich überhaupt keine ausreichenden Kenntnisse hierüber verschafft haben, wenn es dort heißt (S.36):

„Die vorhandenen Lebensmittelanbieter stellen in Kombination mit dem Drogeriemarkt Schlecker, dem Reformhaus sowie den kleinteiligen Nahrungsmittelhandwerkern ein kompetentes und umfassendes Nahversorgungsangebot dar, so dass eine hohe Auswahlbreite angeboten wird. Somit bestehen untereinander sehr gute Kopplungsmöglichkeiten, wobei die nahversorgungsrelevanten Sortimente durch weiteren Einzelhandel und Dienstleistungen ergänzt werden. Ferner sind in dieser Einzelhandelslage kaum Vorschädigungen erkennbar (bspw. Trading-down-Tendenzen, erhöhter Leerstand, Mindernutzung von Ladenlokalen, übermäßige einzelhandelsfremde Nutzungen), so dass

³ Nach den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV-FNP) können Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nur in den mit dem Symbol „SO Handelskonzentration“ dargestellten Zentrenbereichen oder aus gemischten Bauflächen 1 entwickelt werden. Die Entwicklung großflächige Einzelhandelsbetriebe auch kleiner 3ha aus anderen Bauflächen ist „grundsätzlich nicht möglich“. „Ob ausnahmsweise das Entwicklungsgebot gewährt wird, bedarf der Prüfung im Einzelfall (siehe dazu auch die Ausführungsvorschriften zum großflächigen Einzelhandel in der jeweils geltenden Fassung). Mindestvoraussetzung ist - neben der Zentrenverträglichkeit des Sortiments - das Vermeiden negativer stadtstrukturelle Auswirkungen auf die Umgebung und eine günstige Erschließung.“

⁴ Vgl. die zusammenfassende Darstellung von Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, Komm., Rdnr. 86 a ff. zu §34

es sich um einen funktionierenden Einzelhandelsstandort für die Umfeldversorgung handelt. Aufgrund der prognostizierten Höhe der Umsatzverlagerungen sind negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Onkel-Toms-Hütte auszuschließen.“

Diese Beschreibung ist nichts anderes als Schönfärberei. In Wirklichkeit ist die Ladenstraße seit Jahren gerade hinsichtlich der beschriebenen, auch denkmalgeschützten Zweckbestimmung als „funktionierender Einzelhandelsstandort für die Umfeldversorgung“ gefährdet. Wie jeder langjährige Kunde beobachten kann, ist sie von häufigem Leerstand und Geschäftswechseln betroffen. Anstelle der früheren Vielfalt ist das Angebot erheblich eingeschränkt⁵. Das Sortiment hat sich zwar teilweise den Veränderungen des Marktes angepasst. Es weist aber erhebliche Lücken auf (Kleidung, Geschenkartikel, zu wenig höherwertiges Angebot). Es fehlen neue Branchen, wie z.B. Fitness, moderne Elektronik, während nicht weniger als drei Bäckereifilialen die mangelnde Vielfalt verdeutlichen. Gegenüber Betriebsformen wie in der Planung für die Truman Plaza gibt es auch Probleme mit der Ansiedlung einer interessanten Gastronomie. Das Sortiment ist auch durch bauliche Einschränkungen erheblich begrenzt, z.B. für die Ansiedlung eines Fahrradgeschäftes. Bürgerinitiativen, wie u.a. der Verein „Papageiensiedlung“, stellen sich, nicht zuletzt zur Wahrung des historischen Erbes, einer weiteren negativen Entwicklung der Ladenstraße entgegen. Die Gutachter stellen sich nicht der naheliegenden Aufgabe, die Rückwirkung des von ihnen selbst prognostizierten Kaufkraftschwunds von 8 % bei den Ankerbetrieben auf die übrigen kleinen Geschäfte zu untersuchen. Sie geben lediglich an, dass das Reformhaus der Konkurrenz des auf der Truman Plaza geplanten Bioladens nicht standhalten werde, meinen jedoch, dass dieser Betrieb ohnehin nicht lebensfähig sei. Dem ist entgegen zu halten, dass dieses Geschäft - eines der ältesten in der Ladenstraße - mit seiner günstigen Lage an der Onkel-Tom-Straße und den von dort in nur 10 m Entfernung erreichbaren Stellplätzen der bereits vorhandenen Bio-Konkurrenz in Zehlendorf langjährig standhält. Sein Wegfall durch die Planung für die Truman Plaza würde die Probleme der Ladenstraße erheblich vergrößern, denn durch das Konzept dieses Ladens wurde hier eine immer dynamischere neue Nachfrage im Bio-Bereich erschlossen⁶. Das ist wichtig für den Standort und wird nur schwer zu ersetzen sein.

Auch die Aussagen des Gutachtens zur angeblichen völligen Verschiedenheit der Kunden der Ladenstraße im Verhältnis zu den zukünftigen Nutzern der Truman Plaza müssen als sachlich falsch kritisiert werden, wenn es dort heißt:

„Der Angebotsstandort ist aufgrund der unterschiedlichen Zielkundenausrichtung nicht als direkter Wettbewerbsstandort zu definieren. Kunden, die heute schon verkehrsorientierte Standorte für den regelmäßigen Wocheneinkauf aufsuchen, werden dies auch in Zukunft tun. Der Bereich Onkel Toms Hütte ist davon nicht berührt, da hier lediglich Versorgungseinkäufe im fußläufigen Nahbereich stattfinden. Versorgungseinkäufe mit dem Pkw spielen für den Standort Onkel Toms Hütte eine nur untergeordnete Rolle.“

Dem ist entgegen zu halten: Wenngleich das Parkplatzangebot im Nahbereich relativ gering ist, kann doch beobachtet werden, dass die Parkplätze in ständigem Wechsel ganztägig benutzt werden. Es kommt hinzu, dass viele Kunden die Ladenstraße mit dem Fahrrad aufsuchen. Es ist deshalb wahrscheinlich, dass eine wesentliche Anzahl von Pkw-Kunden für ihren „Wocheneinkauf“ wegen der Attraktivität der Truman Plaza, insbesondere wegen des großen Angebots von leicht erreichbaren Stellplätzen, dorthin abwandert. Bestätigt wird dies von Ergebnissen einer im Auftrag der Wirtschaftsförderung Steglitz Zehlendorf 2008 durchgeführten Umfrage⁷. Danach kommt ca. die Hälfte der Befragten zu Fuß; der Pkw-Anteil liegt bei ca. 20%; der Anteil der BVG-Kunden liegt bei ca. 10%. Bezogen auf den Umsatzanteil der Fußgänger geht der Hauptvermieter der Ladenstraße von ca. einem Drittel (35 – 40%) aus, wobei der übrige Hauptanteil auf Pkw-Kunden entfällt, für die die Lebensmittel-Ankermieter Aldi, Nahkauf und Reformhaus Demski besonders wichtig sind. All dies hätte die Firma BBE in Erfahrung bringen können und müssen, bevor von ihr derartige Einschätzungen vorgenommen werden.

⁵ wie vor

⁶ wie vor

⁷ wie vor

Von geradezu grotesker Unkenntnis zeugen die Vorschläge in der „Verträglichkeitsstudie“ zum Ausgleich“ gewisser struktureller Nachteile“, z.B.: „*Idealerweise sollte einem Ankernutzer (z.B. Aldi) die Möglichkeit einer Verkaufsflächenerweiterung auf eine heute marktübliche Größe (rd. 800 m²) eröffnet werden. Ebenerdige Anbindung zum Markt von der Straße aus und eine direkte Anbindung des Marktes an die Parkplätze sind eine weitere Voraussetzung für einen nachhaltigen Betrieb. Dadurch könnten auch Kunden gewonnen werden, die aktuell auf besser aufgestellte Discounter-Standorte ausweichen.*“

Dem wird jeder Ortskundige entgegengehalten: Die Vergrößerung von Aldi (Entsprechendes gilt für Nahkauf auf der gegenüberliegenden Seite) könnte nur auf Kosten der nebenliegenden Läden – bei Aldi des Buchhandels auf der einen und des Foto- und Schreibwarenhandels auf der anderen Seite, also mit der Folge einer einschneidenden Verringerung der Angebotsvielfalt erfolgen. Die Öffnung des Marktes nach außen ist nach den örtlichen Gegebenheiten nicht möglich. Dies gilt auch allgemein für den behaupteten „Investitionsstau“, dem außerdem der Denkmalschutz entgegensteht, von dem die Verfasser offenbar noch nie etwas gehört haben.

Zusammenfassung: Die „Verträglichkeitsstudie“ ist, abgesehen von den Bedenken gegen die Unparteilichkeit der Gutachter, als Gegenstand der Abwägung der mit der Ladenstraße verbundenen Belange⁸ im Bebauungsplanverfahren ungeeignet, weil ihre offenkundigen fachlichen Mängel dazu führen, dass die Auswirkungen der Ansiedlung großflächigen Einzelhandels im Nahrungsmittelbereich auf der Truman Plaza zu gering und die Wettbewerbsfähigkeit der Ladenstraße zu hoch eingeschätzt werden.

II. Zur Erteilung von Baugenehmigungen für die Truman Plaza aufgrund rechtsmissbräuchlicher Anwendung des Bauplanungsrechts

Wie oben bereits ausgeführt worden ist, würde die Neuansiedlung auf der Truman Plaza mit großflächigem Einzelhandel in Verbindung mit den weiteren dort geplanten Einrichtungen einen erheblichen Wandel der Siedlungsstruktur im allgemeinen und im Besonderen hinsichtlich der bisherigen Zentrenstruktur des Einzelhandels mit sich bringen. Für die im Bebauungsplanverfahren durchzuführende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange bringt dies bereits ganz erhebliche Probleme der zutreffenden Ermittlung der zu berücksichtigenden Tatsachen, des so genannten Abwägungsmaterials, mit sich, insbesondere hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf die vorhandene Siedlungsstruktur. Die beabsichtigten Festsetzungen für das Sondergebiet „Gesundheit und Nahversorgung“ erweisen sich auch im übrigen als kompliziert und rechtlich fragwürdig⁹. Bei dieser Lage wäre die Annahme einer (Teil-)Planreife nach § 33 Abs. 3 BauGB im gegenwärtigen Stand des Bebauungsplanverfahrens, d.h. insbesondere vor Durchführung und Auswertung der Bürgerbeteiligung nach der öffentlichen Auslegung des überarbeiteten Bebauungsplans nebst Begründung, rechtsmissbräuchlich.

Die Ermöglichung der Erteilung vorgezogener Baugenehmigungen vor der Festsetzung von Bebauungsplänen dient nach dem gesetzlichen Zweck der Zulassung unproblematischer Bauvorhaben, bei denen sich das Zuwarten auf den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens als unnötiges bürokratisches Hindernis erweisen würde. Da dies – obwohl auf der Hand liegend - vom Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf offenbar anders gesehen wird, sind hier juristisch Nachweise erforderlich:

Bereits in der Begründung der Regierungsvorlage zur Einführung der Ausnahmegesetzgebung des § 33 Abs. 2 früherer Fassung (Planreife u.U. schon vor Durchführung des Auslegungsverfahrens) wird ausgeführt: „*Die Voraussetzungen für die Anwendung der Vorschrift können insbesondere erfüllt sein, wenn unproblematische Fallgestaltungen vorliegen, etwa wenn aufgrund des Flächennutzungsplans die städtebaulichen Fragen in Bezug auf Vorhaben, Grundstück und*

⁸ Die mit anderen betroffenen Zentren verbundenen Belange sind, wie oben ausgeführt, nicht Gegenstand dieser Eingabe.

⁹ Vgl. dazu im Einzelnen auch unsere Eingaben im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Umgebung bereits im wesentlichen gelöst sind und auch die Einzelfragen der Bebauung geklärt werden konnten...“ (Bundestagsdrucksache 10/4630 S. 86). Im Ausschussbericht heißt es dazu dementsprechend, dass die Möglichkeiten der Vorweggenehmigung von Vorhaben einem Bedürfnis der Praxis entspricht, „in bestimmten Fällen bereits vor der förmlichen Planreife eine Genehmigungsmöglichkeit zu haben. Auch wenn sich die Genehmigungsmöglichkeit nach § 33 Abs. 2 in engen Grenzen hält, ist dieser Genehmigungstatbestand nach Auffassung der Ausschussmehrheit in vielen einfach gelagerten Fällen hilfreich“ (Bundestagsdrucksache 10/6166). Hiervon geht auch die Kommentarliteratur aus:

Zutreffend wird von Battis/Krautzberger/Löhr (BauGB, Komm. 11. Auflage, Rdnr. 8 zu § 33) bereits zu der allgemeinen Ausnahmeregelung des 33 Abs. 1 BauGB (Planreife erst nach der öffentlichen Auslegung) ausgeführt:

*"Die Zulassung eines Vorhabens nach § 33 setzt also voraus, dass der Planungsstand einen hinreichend sicheren Schluss darauf zulassen muss, dass das Vorhaben mit den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans übereinstimmen wird. Die **Planreife** muss also inhaltlich und zeitlich so weit fortgeschritten sein, dass hinreichend voraussehbar ist, sie werde in dieser Form als Bebauungsplan förmlich festgesetzt werden (es folgen Rechtsprechungshinweise). Insbesondere muss der Inhalt des Bebauungsplans **den in § 1 gestellten Anforderungen** genügen.... Die für die Anwendung des Abs. 1 erforderliche Planreife liegt nicht vor, wenn Zweifel bestehen, ob der Plan in materieller Hinsicht, aber auch wegen erheblicher Mängel beim Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wirksam werden kann (OVG Berlin, NVwZ-RR 2001,722). Insbesondere dürfen die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans, die das Vorhaben betreffen, im Hinblick auf Bedenken von Trägern öffentlicher Belange oder von Bürgern nicht streitig sein."*

Stock (in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Rdr. 45 zu § 33) weist in seiner Kommentierung der Grundbestimmung des § 33 Abs. 1 zwar mit Recht darauf hin, dass „der Umstand, dass ein Vorhaben in den Gemeindegremien oder in der Öffentlichkeit kommunalpolitisch umstritten ist oder/und dass es sich um ein Großvorhaben handelt, allein nicht gegen die Anwendung des Paragraphen 33 Abs. 1 sprechen kann, weist aber ebenfalls darauf hin, dass keine Zweifel an der materiellen Rechtmäßigkeit des Planentwurfs bestehen dürfen, der inhaltlich insbesondere den Anforderungen der Abwägung nach § 1 entsprechen muss.

Nach alledem müssen erst recht strenge Anforderungen an die Anwendung der speziellen Ausnahmeregelung des § 33 Abs. 3 BauGB mit der Möglichkeit der Erteilung von Baugenehmigungen schon vor Durchführung der Bürgerbeteiligung im Auslegungsverfahren gestellt werden. Rechtsprechung existiert soweit ersichtlich zu dieser erst 2007 eingefügten Regelung noch nicht, offenbar weil Gemeinden und keine Baugenehmigungsbehörden in Falllagen, wie sie hier gegeben ist, selbstverständlich nicht von einer öffentlichen Auslegung als Voraussetzung für die Annahme einer Planreife absehen.

Zusammenfassung: Angesichts der Bedeutung des Vorhabens Truman Plaza und der aufgezeigten Zweifel an der Möglichkeit einer rechtssicheren Abwägung im gegenwärtigen Stand der Planung und der aufgezeigten Mängel des bisherigen Bebauungsplanentwurfs mit Begründung kann von einer materiellen (Teil-)Planreife nicht gesprochen werden, so dass die Erteilung vorgezogener Baugenehmigungen rechtsmissbräuchlich wäre. Es ist auch politisch völlig unverständlich, dass in Zeiten, in denen allseits eine Verstärkung der Bürgerbeteiligung gefordert wird, gerade im vorliegenden Fall einer weitreichenden Änderung der Stadtstruktur den Zehlendorfer Bürgern die rechtzeitige Mitwirkung an der Bauleitplanung versagt wird.

gez. Peter v. Feldmann Rudolf Hellmann Richard Röhrbein Ute Scheub Martin Sellke