

Bezirksantsvorlage Nr. ....  
- zur Beschlussfassung -  
für die Sitzung am .....

1. Gegenstand des Antrages: Bebauungsplanverfahren XIV-20 für das Gelände zwischen Wildenbruch-, Elsen-, Harzer Str. und Kiechlufer in Berlin-Neukölln.

2. Berichterstatter: Bezirksstadtrat Zornit

3. Beschluswurf:

a) Der Bebauungsplan XIV-20 für das Gelände zwischen Wildenbruch-, Elsen-, Harzer Str. und Kiechlufer in Berlin-Neukölln ist gemäß dem Berliner Planungsgesetz aufgestellt und zu jedermanns Einsicht ausgelegt worden.

3 Einwendungen gegen den Plan sind erhoben worden, und zwar von  
1. dem Baupolizeiant

2. den Eigentümern Friedrich Laurisch' Erben (Grundstück 7 des Bebauungsplanes - Straßenland Hüttenroder Weg)

3. der Eigentümerin S t o c k (Grundstück 8 des Bebauungsplanes für das Wohngrundstück Kiechlufer 69,71,73 - Elsenstr. 60,63 - Hüttenroder Weg 18,20,22,24,26).

Dem Einwand zu 1. wird stattgegeben und der Abänderung zugestimmt.  
Den Einwendungen zu 2. und 3. wird nicht entsprochen.

Der Bebauungsplan soll nunmehr dem Senator für Bau- und Wohnungswesen mit einer Stellungnahme zu den nicht erledigten Einwendungen zur Entscheidung und Festsetzung vorgelegt werden.

Außerdem wird der Bitte des Antes für Tiefbau entsprechen und - obwohl nicht Gegenstand der Festsetzung -, der Einzeichnung der neuen Straßeneinteilung des Hüttenroder Weges in das zu fertigende Deckblatt zum Bebauungsplan XIV-20 zugestimmt.

b) Nach Festsetzung des Bebauungsplanes XIV-20 ist der Bezirksverordnetenversammlung eine Mitteilung darüber vorzulegen, daß der Beschluß Nr. 90 vom 26.10.55 durchgeführt ist.

c) Haushaltsrechtliche Auswirkungen ergeben sich bei Durchführung des Bebauungsplanes.  
Für diese jedoch werden jeweils zu gegebener Zeit besondere Bezirksantsbeschlüsse erforderlich.

d) Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Bau- und Wohnungswesen beauftragt.

4. Begründung:

Entsprechend dem Beschluß der Bezirksverordnetenversammlung Nr. 90 vom 26.10.55 - Drucksache 147 - und dem Berliner Planungsgesetz ist das Verfahren für den Bebauungsplan XIV-20 durchgeführt worden.

Der Bebauungsplan XIV-20 soll nunmehr gemäß § 17, Abs. 3 dem Senator für Bau- und Wohnungswesen zur Festsetzung vorgelegt werden. Der Bebauungsplan XIV-20 hat in der Zeit von 16.4. bis 16.5.56 zu jedermanns Einsicht ausgelegen (gemäß § 17, Abs. 3 des Planungsgesetzes). Es sind 3 Einwendungen gegen den Plan erhoben worden, und zwar:

1. das Baupolizeiamt Neukölln hat generell Abänderung der Planergänzungsbestimmung Nr. 1 gefordert. Diese Ziffer lautete bisher

"1. Dachform: Flachdach". - Forderung des Baupolizeiamtes:

"1. Dachform: Hinsichtlich der Dachform bleiben Forderungen aus städtebaulichen und baupolizeilichen Gründen vorbehalten."

2. Die Eigentümer Friedrich Laurisch-Erben (Grundstück 7 des Bebauungsplanes - Straßenland Hüttenroder Weg) haben mit Schreiben vom 26.4.56 Einspruch gegen den Plan erhoben betr. "Abtretung ihres gesamten Grundstücks als Straßenland."

Am 4.5.56 vom Amt für Stadtplanung schriftlich zu näherer Erklärung des Einspruchs aufgefordert, teilten die Laurisch-Erben mit, daß sie ihren Rechtsanwalt, Herrn Hoffmann, mit der Kriedigung beauftragt hätten. Dieser übersandte mit Schreiben vom 7.6.56 Abschriften der Verträge und Verhandlungen mit Berlin, die am 15.8.1929, am 6.11.1929 und am 15.11.1929 beurkundet wurden.

3. Die Eigentümerin Stock (Grundstück 8 des Bebauungsplanes - für das Wohngrundstück Kiechlufer 69,71,73 - Eisenstr. 60,63 - Hüttenroder Weg 18,20,22,24,26) hat mit Schreiben vom 2.5.56 Einspruch gegen den Bebauungsplan erhoben. Sie fordert unter Berücksichtigung ihrer vorgebrachten Gründe die Wiederherstellung des vor der Zerstörung bestehenden Zustandes, das heißt, Anschluß an die Nachbarbebauung Hüttenroder Weg 16 durch den Wiederaufbau von 4 fünfgeschossigen Zweispännertypen (lt. Bebauungsplan sind nur 2 vorgesehen) und Vergrößerung der im Bebauungsplan vorgesehenen Bautiefe von 11 m auf 12 m, um das noch bis zum Erdgeschoß stehende Ruinenmauerwerk wiederzuverwenden. Für den Fall der Ablehnung dieses Antrages behält sich die Eigentümerin vor, lt. § 22 des Planungsgesetzes Regressansprüche geltend zu machen.

Zu den vorgebrachten Einwendungen wird vom Amt für Stadtplanung wie folgt Stellung genommen:

Zu 1. Von Seiten der Stadtplanung bestehen keine Bedenken, die vom Baupolizeiamt geforderten Änderungen bezüglich der Dachform in die Planergänzungsbestimmungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Die Änderung könnte durchgeführt werden.

Zu 2. Abgesehen davon, daß es sich im Plan um "Ausweisung" des Straßenlandes handelt und nicht um "Abtretung", wie im Schreiben des Eigentümers bezeichnet, wurde das Rechtsamt um Klärung gebeten, ob die vorgenannten Verträge des Bebauungsplanverfahren rechtswirksam beeinflussen können, und in welcher Form die Einwendung gegebenenfalls ausgeräumt werden kann. - Das Amt für Tiefbau hatte sich, unabhängig von dem Verfahren, um Erfüllung der Verträge bereits bemüht !

Das Rechtsamt äußerte sich zu 2. mit Schreiben vom 28.12.1956 wie folgt:

- \* Zu 2: Der Vertrag vom 15.8./6.11./15.11.1929 zwischen Herrn Otto Laurisch und Berlin vermag das Bebauungsplanverfahren nicht zu beeinträchtigen, insbesondere keine Ansprüche der Rechtsnachfolger des Herrn Otto Laurisch wegen Planungsschäden auszulösen. Denn durch das Bebauungsplanverfahren werden die förmlich festgestellten Fluchtlinien des Hüttenroder Weges nicht geändert, also das Eigentum der Rechtsnachfolger des Herrn Otto Laurisch nicht berührt.

Sache des Tiefbauamtes ist es, die Rechtsnachfolger des Herrn Otto Laurisch zur Erfüllung ihrer vertraglichen Pflichten anzuhalten. Dabei ist der Bestimmung des § 1 Abs. 3 des Vertrages besondere Aufmerksamkeit zu widmen."

Anlässlich einer gemeinsamen Besprechung des Rechtsamtes, des Amtes für Tiefbau am 31.1.57 im Amt für Stadtplanung, zu der Herr Rechtsanwalt Hoffmann eingeladen war, hat dieser, da kein Original des Vertrages mehr vorhanden ist, um gegenseitige Bestätigung des Vertrages. Das Amt für Tiefbau hat hierzu das Erforderliche veranlaßt. Herr Rechtsanwalt Hoffmann erklärte sich bereit, gegebenenfalls unter diesen Umständen den Einwand gegen den Bebauungsplan zurückzunehmen.

- Zu 3. Zunächst wurde von Amt für Stadtplanung versucht, die Einwendungen bezüglich der baulichen Nutzung des Grundstücks "9" in Verhandlungen mit dem Verwalter, Herrn Schinz, auszuräumen. Es wurde ihm vorgeschlagen, unter Verwendung des Mauerwerks der Hausruinen Hüttenroder Weg 18 und 20 Kellergaragen zu errichten. Herr Schinz lehnte diesen Vorschlag ab und teilte uns nach mehrfachen Schriftverkehr und Verhandlungen im Auftrage der Eigentümerin mit Schreiben vom 1.10.56 mit, daß der Einspruch in der am 2.5.56 vorgelegten Form aufrechterhalten bleibt, bzw. nur beim Angebot einer angemessenen Entschädigung für die Häuser Hüttenroder Weg 18 und 20 zurückgenommen würde.

Einer Anerkennung der Forderungen der Eigentümerin aus städtebaulichen Gründen kann nicht zugestimmt werden. Die Auflockerung der Bebauung ist ein Grundsatz des neueren Städtebaus. Geschlossene Rundbebauung soll wegen der besseren Durchlüftung und Durchsonnung der Stadträume nach Möglichkeit nicht mehr durchgeführt werden. Unter der Berücksichtigung der Auffassung, daß allen Grundstücken eines einheitlichen Baugebietes eine gleich große bauliche Nutzung zustehen soll, bieten sich die Eckgrundstücke, die bisher eine größere Ausnutzung hatten, geradezu an, auf diesen Grundstücken die Zeilenbebauung entlang den Straßen zu unterbrechen. Das trifft im vorliegenden Bebauungsplan für die Grundstücke 1, 2, 12, 6 und 8 zu. (~~Hr. in Bebauungsplan!~~) In allen vier Fällen wurde von dieser städtebaulichen Möglichkeit im Entwurf Gebrauch gemacht. Alle Eigentümer, bis auf den Einsprechenden für Nr. 8, haben sich mit dieser Regelung einverstanden erklärt, da bei keinem Grundstück durch die genannte städtebauliche Maßnahme die bauliche Nutzung geringer wurde, als bei den übrigen Grundstücken innerhalb des Bebauungsplans. Die bauliche Nutzung in diesem Gebiet ist in der Beuleitplanung mit einer Geschosflächenzahl (Summe aller Geschosflächen/Grundstücksfläche) von 1,5 vorgesehen. Nach unserem Plan ergibt sich für das Grundstück 8 eine GfZ von rd. 1,6, die sich bei Berücksichtigung der Forderung der Eigentümerin auf rd. 1,9 erhöhen würde.

Eine derartige Überschreitung halten wir nicht für gerechtfertigt und es müsste aus Billigkeitsgründen dem Eigentümer des gegenüberliegenden Grundstückes ebenfalls eine geschlossene Randbebauung gestattet werden. Das wäre aber gleichzusetzen mit dem Aufgeben der städtebaulichen Grundsatze, die zur Aufstellung dieses Planes geführt haben.

Bei der Festsetzung der baulichen Nutzung entsprechend der GFZ von 1,5 handelt es sich nicht um eine Einzelmaßnahme für das Grundstück Nr. 8, sondern um eine Durchführung der Bauleitplanung, die in dem gesamten umliegenden Gebiet der Bauklasse V (nach der Berliner Bauordnung von 1929) für die Zukunft die GFZ von 1,5 vorsieht.

In diesem Zusammenhang ist noch zu bemerken, daß sich die Verträge der Laurisch'Erben auch auf dieses Grundstück beziehen, da dieses damals ein Teil des Vertrages war (§ 6 I).

Das Rechtsamt wurde auch hier gebeten zu prüfen, ob die Eigentümerin daraus irgendwelche Rechte zum Wiederaufbau der Häuser Hüttenroder Weg 18 und 20 geltend machen kann.

Das Rechtsamt äusserte sich zu 3. mit Schreiben vom 28.12.1956 hierzu wie folgt:

"Zu 3: Es besteht ebenfalls kein Grund, den Einwendungen der Eigentümerin Stock des Grundstückes 8 des Planes abzuhelfen. Wir schließen uns insoweit den Erwägungen in Ihrem Besugsschreiben vollauf an. Würde man den Eigentümern schlechthin das Recht einräumen, ihre Grundstücke in der früheren Art und Weise zu bebauen (Hinterhäuser!), so wäre jede Neuplanung illusorisch. Die Nachteile, die die Eigentümer durch die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens in Kauf nehmen müssen, halten sich vielmehr im Rahmen der "Sozialgebundenheit des Eigentums" und müssen daher von ihnen hingenommen werden, ohne daß sie Entschädigungsansprüche geltend machen könnten.

Auch aus § 6 des obengenannten Vertrages Berlins mit Otto Laurisch könnte die Eigentümerin keine berechtigten Einwendungen herleiten. In dieser Vorschrift ist nämlich Berlin lediglich die Verpflichtung auferlegt, den Eigentümer keine Einwendungen aus den Bestimmungen über das ortsgesetzliche Bauverbot entgegenzusetzen. Nicht kann die jetzige Eigentümerin dagegen heute hieraus das Recht herleiten, das Grundstück nach ihrem Gutdünken zu bebauen."

Zu 2. und 3. Äußerte sich das Rechtsamt in seinem Schreiben abschließend:

"Wir empfehlen daher, entsprechend § 17 Abs. 5 des Planungsgesetzes den Bebauungsplan dem Senator für Bau- und Wohnungswesen vorzulegen, ohne die erhobenen Einwendungen zu erledigen."

Außer den vorgensannten Einwendungen bittet das Amt für Tiefbau mit Schreiben vom 12.5.56 um Änderung der im Bebauungsplan dargestellten Einteilung des Straßenlandes des Hüttenroder Weges entsprechend der Zeichnung Nr. 1-109-2. Es wird festgestellt, daß die Einteilung des Straßenlandes nicht Gegenstand der Festsetzung ist.

Gegen die Änderungen bestehen keine Bedenken. Diese können später in das Deckblatt zum Bebauungsplan mit übernommen werden.

5. Rechtsgrundlage:

Gesetz über die städtebauliche Planung im Lande Berlin (Planungsgesetz) vom 22. August 1949 in der Fassung vom 22. März 1956 (GVBl. S. 272).

Berlin-Neukölln, den 17.2. 1957

Z e r n d t

(Zerndt)  
Bezirksstadtrat

Beglaubigt:

*H. W. ...*