



# Drucksache

## des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 9. 1. 1970

V. Wahlperiode

Nr. 981

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —  
gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin  
über Verordnung  
über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-170  
für die Grundstücke Am Rupenhorn 6 a-8  
und Havelchaussee 12/22  
im Bezirk Charlottenburg**

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin die nachstehende, vom Senator für Bau- und Wohnungswesen erlassene Verordnung zur Kenntnis zu nehmen:

**Verordnung  
über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-170  
für die Grundstücke Am Rupenhorn 6 a-8  
und Havelchaussee 12/22  
im Bezirk Charlottenburg**

Vom 27. November 1969

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung von Zuständigkeitsvorschriften vom 29. November 1966 (GVBl. S. 1681) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VII-170 vom 5. Mai 1969 mit Deckblatt vom 2. Juni 1969 für die Grundstücke Am Rupenhorn 6 a-8 und Havelchaussee 12/22 im Bezirk Charlottenburg wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Charlottenburg von Berlin, Abteilung Bauwesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Charlottenburg von Berlin, Abteilung Bauwesen, Stadtplanungsamt und Bauaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

### A. Begründung:

#### I. Veranlassung des Planes

Nach der vorbereitenden Bauleitplanung - Neufassung des Baunutzungsplanes vom 28. Dezember 1960 (Abl. 1961 S. 742) - liegen die Grundstücke teilweise, und zwar in einem etwa 50 bis 75 m breiten Streifen längs der Straße Am Rupenhorn im reinen Wohngebiet der Baustufe II/1 und im übrigen im Nichtbaugelände.

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes waren Bauabsichten der Eigentümer der Grundstücke Am Rupenhorn Nr. 6 a, Havelchaussee 22 (25 Eigentumswohnungen in

Terrassenhausform) und Am Rupenhorn 7-8, Havelchaussee Nrn. 12/20.

Der Bebauungsplan schafft die rechtlichen Voraussetzungen zur Durchführung dieser Maßnahmen und regelt Art und Maß der baulichen und der sonstigen Nutzung.

#### II. Inhalt des Planes

Durch den Bebauungsplan wurden die Baugrundstücke flächenmäßig als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Überbaubar ist ein Geländestreifen von etwa 50 bis 80 m Breite längs der Straßen 37 und Am Rupenhorn. Als Maße der baulichen Nutzung wurden 2 zulässige Vollgeschosse, die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschosflächenzahl 0,4 festgesetzt. Im Einzelfall können Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse bis zu 5 Vollgeschossen zugelassen werden, wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird. Mit Rücksicht auf die Hanglage der Grundstücke ist im Deckblatt zum Bebauungsplan klargestellt worden, daß bei der Bemessung dieser Zahl der Vollgeschosse die Höhenlage der Straße Am Rupenhorn maßgebend ist. Es gilt die offene Bauweise.

Die Erhöhung des Nutzungsmaßes und die Umwandlung in allgemeines Wohngebiet ist aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt. Sie ergibt sich aus der Notwendigkeit, verkehrlich gut erschlossene Gebiete aus stadtwirtschaftlichen Gründen möglichst intensiv zu nutzen und ist als Entwicklung des Bebauungsplanes aus der vorbereitenden Bauleitplanung anzusehen. Dieser Entwicklung trägt auch der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 Rechnung, der vom Senat beschlossen worden ist und dem Abgeordnetenhaus von Berlin zur Kenntnisnahme vorliegt, indem er für das Gelände eine GFZ von 0,4 vorsieht.

Der restliche, größere Teil der Grundstücke, der als Hang zur Havel abfällt, liegt in der engeren Wasserschutzzone und ist als Landschaftsschutzgebiet vorgesehen; zur Erhaltung des vorhandenen Waldcharakters wurde er als nichtüberbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt.

Die vorhandene Versorgungsleitung der Berliner Wasserwerke auf dem Grundstück Am Rupenhorn / Havelchaussee Nrn. 12/14 wurde durch die Festsetzung einer mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmens-trägers zu belastende Fläche berücksichtigt.

Erschlossen wird das Gelände durch die Straßen 37 und Am Rupenhorn.

Die Straßen- und Baufluchtlinien wurden aufgehoben und der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen festgesetzt.

#### III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, zur Stellungnahme vorgelegen. Es wurden keine Bedenken vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Bebauungsplan am 16. Mai 1969 zugestimmt.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 10. Juni bis 9. Juli 1969 öffentlich ausgelegen. Während der Auslegungsfrist wurden

1. von Herrn Karl Otto Mittelstenscheid, Eigentümer des Grundstücks Am Rupenhorn 10, mit Schreiben vom 29. Juni 1969 Bedenken und Anregungen vorgebracht, die sich nach Erörterung lediglich gegen die Anwendung der im Plan vorgesehenen Ausnahme richten, daß im Einzelfall bis zu 5 Vollgeschosse zugelassen werden können. Der Grundstückseigentümer fordert sicherzustellen, daß diese Ausnahme nur auf jene Teile der auf den Grundstücken Am Rupenhorn 7-8 / Havelchaussee 12/20 geplanten Gebäude anwendbar sein dürften, die nicht unmittelbar vor dem Grundstück Am Rupenhorn 10 liegen.

2. Von der Gewerkschaft Elwerath, Erdölwerke Hannover, als Eigentümerin des Grundstücks Am Rupenhorn 6, Havelchaussee 24, wurden mit Schreiben vom 7. Juli 1969 und 1. August 1969 gegen den Bebauungsplan im wesentlichen folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht:

Bei Erstellung eines 5. Geschosses würde von diesem aus ihr Grundstück und damit auch die Terrasse des Wohnhauses auf ihrem Grundstück weitgehend eingesehen werden können, so daß ein ungestörtes Verweilen im Garten und auf der Terrasse nicht mehr möglich sei; auch werde der Ausblick auf die Havel durch die Höhe der Gebäude und die nach Westen auskragende überbaubare Grundstücksfläche des Grundstücks, Am Rupenhorn 6 a erheblich beeinträchtigt. Der Wert des Grundstücks mindere sich hierdurch. Der gegenwärtige Mieter des Hauses, der Kommandant der britischen Berlin-Brigade, befürchte durch die Bebauung des Nachbargrundstücks in der vorgesehenen Form im Hinblick auf seine gesellschaftlichen Verpflichtungen eine solche Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten, daß unter Umständen mit seinem Auszug gerechnet werden muß. Damit wäre eine Mieteinbuße zu erwarten, die gegebenenfalls Entschädigungsansprüche zur Folge hätte.

Zu den Bedenken und Anregungen ist folgendes zu sagen:

Der neuzeitliche Städtebau erstrebt eine gestalterische Aufgliederung innerhalb der Baugebiete, insbesondere eine unterschiedliche Höhenentwicklung der einzelnen Gebäude. Die Baunutzungsverordnung trägt dem in § 16 Abs. 4 und § 17 Abs. 5 Rechnung, wonach das Maß der baulichen Nutzung für einzelne Teile des Baugebietes oder einzelne Grundstücke unterschiedlich festgesetzt werden kann und Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden können, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

Bei der besonderen Lage Berlins ist im Interesse einer intensiveren Nutzung des nicht vermehrbaren Baulandes und zur Schaffung einer ausreichenden Zahl von Wohnungen in allen Bezirken Berlins bereits so verfahren worden, und zwar nicht nur in neu entstehenden Baugebieten, sondern auch auf größeren freien Flächen innerhalb der vorhandenen Bebauung. Dem entspricht auch das Urteil des Bundesgerichtshofes vom 22. Mai 1967, mit dem der Bundesgerichtshof entschieden hat, daß die verfassungsmäßige Eigentumsgarantie nicht den Schutz des Grundstückseigentümers dagegen umfaßt, daß durch einen Bebauungsplan die Nutzbarkeit anderer Grundstücke geändert wird, und zwar selbst dann nicht, wenn mit der Änderung eine Wertminderung eines außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Nachbargrundstücks verbunden sein sollte. Allerdings ist zu prüfen, ob etwa die von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden privaten Belange der betroffenen Grundstückseigentümer unzumutbar beeinträchtigt werden.

Die Folge der Gewährung von Ausnahmen für 5 Geschosse ist eine nicht zwangsläufig unzumutbare Beeinträchtigung für die Grundstücke Am Rupenhorn 6 und 10, da die Bauwuch- und Abstandsvorschriften der Bauordnung beachtet werden müssen. Die Abstandfläche zwischen einer möglichen Bebauung auf dem Grundstück Am Rupenhorn 7-8 / Havelchaussee 12/20 und dem 1- bis 2geschossigen Einfamilienhaus auf dem Grundstück Am Rupenhorn 10 beträgt etwa 40 m und ist damit weitaus größer als nach den bauaufsichtlichen Vorschriften erforderlich. Hinzu kommt, daß Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse auch schon auf Grund der bislang für die Grundstücke maßgebenden Vorschriften des § 7 Nr. 14 der Bauordnung für Berlin vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087) zugelassen werden konnten. Ein genereller Verzicht auf die Ausnahmeregelung war daher nicht zu vertreten. Hierfür sprach auch, daß ein öffentliches Interesse daran besteht, die überbaute Fläche der Grundstücke möglichst klein zu halten, um den Grünflächencharakter - insbesondere auch den Waldcharakter des Havelhanges - weitgehend zu erhalten. Gegenüber diesem öffentlichen Interesse mußten die privaten Belange zurücktreten.

Die Entscheidung über die Zulassung einer Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse wird im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren getroffen.

Auf die Erhaltung eines unbehinderten Ausblicks auf die Havel, auf Schutz vor jeglicher Einsichtnahme auf das Grundstück oder nach besonderer Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Nachbargrundstücken besteht kein Rechtsanspruch. Der Bundesgerichtshof hat hierzu in dem o. a. Urteil ausgeführt, daß es nicht zum Bestandteil der Rechtsstellung eines Grundstückseigentümers gehöre, daß die einmal gegebene Nutzbarkeit der Nachbargrundstücke aufrechterhalten bleibt und nicht geändert wird.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen konnten daher unter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten nicht berücksichtigt werden.

### B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237, berichtigt BGBl. 1969 I S. 11; GVBl. S. 1676, berichtigt GVBl. 1969 S. 142);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung von Zuständigkeitsvorschriften vom 29. November 1966 (GVBl. S. 1681).

### C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Nach Angaben des Bezirksamtes Charlottenburg betragen die Ausbaukosten für den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthaltenen Teil der Straße 37 etwa 60 000 DM.

Die Mittel werden zu gegebener Zeit im Fachhaushalt nachgewiesen.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 9. Dezember 1969

Der Senat von Berlin

Neubauer  
Bürgermeister

Schwedler  
Senator  
für Bau- und Wohnungswesen