



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

**über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-40
für das Gelände zwischen Breite Straße, Dievenowstraße,
Heiligendammer Straße, Misdroyer Straße und Kirchstraße
im Bezirk Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf**

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

Verordnung

**über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-40
für das Gelände zwischen Breite Straße, Dievenowstraße,
Heiligendammer Straße, Misdroyer Straße und Kirchstraße
im Bezirk Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf**

Vom 29. November 1977

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617 / GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), geändert durch Gesetz vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281 / GVBl. S. 2780), in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan IX-40 vom 24. Februar 1976 mit Deckblatt vom 17. November 1977 für das Gelände zwischen Breite Straße, Dievenowstraße, Heiligendammer Straße, Misdroyer Straße und Kirchstraße im Bezirk Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf, wird festgesetzt.

§ 2

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

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen (§ 44 c Abs. 1 Satz 1 und 2 BBauG),
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 c Abs. 2 BBauG) und
3. die einjährige Ausschlussfrist, innerhalb der Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften schriftlich geltend gemacht werden müssen (§ 155 a Satz 1 und 2 BBauG),

wird hingewiesen.

§ 4

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

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien für einen früher geplanten Ausbau der Hohmannstraße aufzuheben, für den auf Grund der örtlichen Situation und nach den planerischen Überlegungen auch für die Zukunft keine verkehrliche Notwendigkeit mehr besteht.

Mit Ausnahme von zwei kurzen Abschnitten an den Einmündungen der geplanten Straße in die Kirchstraße und in die Dievenowstraße, die bereits ausgebaut sind und zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke als Straßenverkehrsfläche erhalten bleiben mußten, wurde die ehemals ausgesonderte Fläche in das angrenzende allgemeine Wohngebiet einbezogen. Nach dem planerischen und städtebaulichen Ziel soll sie im Zusammenhang mit den unbebauten Blockinnenflächen einer baulichen Nutzung im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugeführt werden.

Der Bebauungsplan regelt für die Baugrundstücke Art und Maß der baulichen Nutzung.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (Abl. 1961 S. 742) liegt das Gelände zwischen der Breite Straße und der ehemals geplanten Hohmannstraße im gemischten Gebiet der Baustufe III/3 und der südlich davon gelegene übrige Bereich im allgemeinen Wohngebiet der gleichen Baustufe.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (Abl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 6. Änderungsplan vom 12. Dezember 1974 (Abl. 1976 S. 587), stellt das Gelände als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschoßflächenzahl 1,0 sowie die Breite Straße als „sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße“ dar.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; er ordnet

1. die Baugrundstücke dem allgemeinen Wohngebiet zu; er setzt
2. im einzelnen bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise die überbaubaren Grundstücksflächen für eine bauliche Nutzung im Rahmen von drei zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschoßflächenzahl 1,0 sowie
3. Straßenbegrenzungslinien für Teilabschnitte der angrenzenden Straßen (unter Inanspruchnahme von Teil-

flächen privater Grundstücke für Eckabschrägungen an den Einmündungen der Kirchstraße und der Dievenowstraße in die Breite Straße) und für Abschnitte der ehemaligen Hohmannstraße an den Einmündungen in die Kirchstraße und in die Dievenowstraße

fest.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurde unter anderem geregelt, daß

- a) im allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind (Der Ausschluß von Gartenbaubetrieben und von Ställen für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen findet seine Begründung darin, daß derartige Anlagen der Eigenart des überwiegend mit Wohnhäusern bebauten Gebietes nicht entsprechen.);
- b) im allgemeinen Wohngebiet mit Ausnahme des Grundstücks Hohmannstraße 1 Ecke Kirchstraße 5-9 Ecke Breite Straße 39 im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse bis zu sechs Vollgeschossen zugelassen werden können, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird (Die Begrenzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf drei Vollgeschosse für das zuvor genannte Grundstück war zum Schutze der im Verzeichnis der Baudenkmale - Anlage zu § 14 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 13. Februar 1971 (GVBl. 1971 S. 456, 1604) - enthaltenen, dem Grundstück gegenüberliegenden Dorfkirche Schmargendorf geboten.);
- c) die für die Grundstücke zulässige Geschoßfläche sich um die Flächen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebenanlagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer Geschoßfläche erhöht, die der Geschoßflächenzahl 1,2 entspricht;
- d) die Bebauungstiefe 15,0 m - gerechnet von der Baugrenze an - beträgt und daß eine Überschreitung bis zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen beziehungsweise Baugrenzen zugelassen werden kann, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen.

Die Regelung, im Wege der Ausnahme für den überwiegenden Teil der Baugrundstücke im Einzelfall bis zu sechs Vollgeschosse zuzulassen, und die allgemeine Anhebung des Nutzungsmaßes für alle Baugrundstücke bis zur Geschoßflächenzahl 1,2 bei Anlegung notwendiger Stellplätze in Tiefgaragen werden dem Planungsziel gerecht, die Grün- und Freiräume der Baugrundstücke nicht zu stark einzuschränken.

Der Bebauungsplan hebt die gegenstandslos gewordenen förmlich festgestellten Straßen- und Baufuchtlinien auf und setzt der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen fest.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden.

Änderungswünsche eines Unternehmensträgers hinsichtlich der Festsetzung einer mit einem Leitungsrecht zu belastenden Fläche wurden durch die spätere Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt gegenstandslos; eine Anregung des Senators für Familie, Jugend und Sport auf Festsetzung eines als Spielplatz genutzten, ungünstig geschnittenen, herlineigenen Baugrundstücks von geringer Größe als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ wurde nach Erörterung nicht aufrechterhalten.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wilmersdorf hat dem Bebauungsplan am 6. Mai 1976 zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 24. Mai bis 24. Juni 1976 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen wurden zum Bebauungsplan vorgebracht von

1. der Firma Projekt Plan GmbH als Verwalterin des Grundstücks Heiligendammer Straße 6, 6a für die Eigentümer der Wohnanlage Heiligendammer Straße Nr. 6a,
2. Herrn Otto Morawietz für die Eigentümerin des Grundstücks Heiligendammer Straße 10, Frau Ursula Zschernack, und
3. Herrn Mathias Lieck und Frau Barbara Lieck-Morawietz, wohnhaft Heiligendammer Straße 10.

Die Bedenken und Anregungen zu 1. richten sich im wesentlichen gegen die durch Planergänzungsbestimmung im Ausnahmewege eingeräumte Möglichkeit, im Einzelfall Gebäude mit bis zu sechs Vollgeschossen errichten zu können.

Zur Begründung wurde ausgeführt, daß die sich hieraus ergebende Gebäudehöhe zum Beispiel im rückwärtigen Teil des Grundstücks Breite Straße 42-42a zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Bewohner der Wohnanlage Heiligendammer Straße 6a führen würde. Der Bebauungsplan sei nach Auffassung der Einsprechenden nur aufgestellt worden, um auf diesem Grundstück eine entsprechende bauliche Nutzung zulassen zu können. Demgegenüber sei auf dem rückwärtigen Teilgrundstück Heiligendammer Straße 6, 6a nur eine bis zu fünfgeschossige Bebauung bauaufsichtlich genehmigt worden.

Zur Begründung der Bedenken und Anregungen zu 2. und 3. wurde im wesentlichen ausgeführt, daß weder ein Bedürfnis noch eine Erforderlichkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes bestünde. Der Bebauungsplan diene weder der Sicherung noch der Erhaltung des städtebaulichen Zustandes, er solle vielmehr den durch unrechtmäßig errichtete Bauten gestörten Zustand legalisieren, den privaten Interessen einiger Bauherren dienen und die Rentabilität von deren Vorhaben sicherstellen.

Die Erhöhung des Maßes der Nutzung führe zu einer tiefgreifenden Veränderung der Struktur des Gebietes, zu größerer Wöndichte, damit zu einer Verschlechterung des Wohnwertes und zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und werde sich für die Bewohner negativ auswirken.

Der Bau von Tiefgaragen, bei dem eine Anhebung des Nutzungsmaßes gewährt werde, lasse eine normale Vegetation auf diesen Flächen nicht mehr zu. Die im Wege der Ausnahme mögliche höhere Vollgeschoszahl, die zur Regel gemacht werde, habe ursächlich einen weiteren Verlust der Eigenart des Gebietes zur Folge und der durch die Dorfkirche Schmargendorf bestimmte Charakter des Gebietes werde durch die Planung insgesamt zerstört.

Den Bedenken und Anregungen zu 1. bis 3. konnte nicht gefolgt werden. Zu den Bedenken und Anregungen ist folgendes zu bemerken.

Der Baunutzungsplan, der in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin vom 21. November 1958 und mit förmlich festgestellten Fluchtlinien gemäß § 173 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes bis zur Rechtswirksamkeit dieses Bebauungsplanes als rechtsverbindlicher Bebauungsplan im Sinne des § 30 des Bundesbaugesetzes weitergalt, wies für das Gelände bereits die Baustufe III/3, das heißt die Geschosflächenzahl 0,9 aus. Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse konnten auch nach diesem Bebauungsplan gemäß § 7 Nr. 14 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 gewährt werden.

Die Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung in den Bauleitplänen auf die Geschosflächenzahl 1,0, die gemäß § 21 a Abs. 5 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 im Bebauungsplan - sofern notwendige Stellplätze unter der Geländeoberfläche hergestellbar sind - bis zu einer Geschosflächenzahl von 1,2 überschritten werden darf, und auch die Ausnahmeregelung von der Zahl der Vollgeschosse bis zu sechs Vollgeschossen können in keiner Weise tiefgreifende Struktur-

veränderungen des Gebietes oder seiner Eigenart nach sich ziehen. Auch für die Bewohner unzumutbare Auswirkungen auf den Wohnwert und die Wohnverhältnisse sind bei der verhältnismäßig geringen Nutzungsmaßanhebung und ihrer Bindung an die Vorschrift des § 21 a Abs. 5 der Baunutzungsverordnung nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan wurde, wie unter I. - Veranlassung des Planes - erläutert, aufgestellt, um die früher fluchtlinienmäßig ausgesonderte, bisher und auch künftig nicht benötigte Straßenverbindung zwischen der Kirchstraße und der Dievenowstraße aufzuheben, die Fläche in das allgemeine Wohngebiet einzubeziehen und für den gebildeten Baublock in Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes Festsetzungen zu treffen, die allgemein - auch unter Berücksichtigung der noch gegebenen Bebauungsmöglichkeit und des Charakters des Gebietes - unter den Voraussetzungen des § 21 a Abs. 5 der Baunutzungsverordnung eine etwas intensivere, den städtebaulichen Vorstellungen entsprechende Bebauung und Nutzung des Geländes ermöglichen. Dem Schutzgut „Dorfkirche Schmargendorf“ wurde hierbei, wie unter II. - Inhalt des Planes - näher erläutert, ausreichend Rechnung getragen. In Teilbereichen sichert der Bebauungsplan den bestehenden städtebaulichen Zustand, der drei- und auch mehrgeschossige Gebäude aufweist.

Es trifft mithin nicht zu, daß der Bebauungsplan lediglich aufgestellt wurde, um im Interesse einiger privater Bauherren auf einzelnen Grundstücken eine hochgeschossige, wie auch immer geartete bauliche Nutzung zu ermöglichen oder zu legalisieren.

Die nach dem städtebaulichen Konzept vorgegebene mögliche bauliche Nutzung des Blockinnenraumes schließt im Hinblick auf die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften und die Bebauungstiefenregelung eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohngebäude untereinander - so auch der vier- bis fünfgeschossigen Bebauung auf dem Grundstück Heiligendammer Straße 6, 6a durch eine Bebauung auf dem Grundstück Breite Straße 42-42a - aus, und zwar auch dann, wenn diese Bebauung um ein Geschos höher sein sollte als die Bebauung des Grundstücks Heiligendammer Straße 6, 6a.

Wie bereits unter II. - Inhalt des Planes - ausgeführt, wird angestrebt, die Grün- und Freiräume der Baugrundstücke nicht zu stark einzuschränken. Hierzu trägt die für den überwiegenden Teil der Baugrundstücke getroffene Ausnahmeregelung wesentlich bei, nach der die Zahl der Vollgeschosse im - begründeten - Einzelfall im Rahmen der zulässigen Geschosflächenzahl bis auf sechs Vollgeschosse erhöht werden kann.

Ein weiterer, größerer Anteil an zusammenhängenden Grün- und Freiflächen auf den Baugrundstücken ist durch den Nachweis der notwendigen Stellplätze - mit Ausnahme von Besucherstellplätzen - in Tiefgaragen zu erbringen, für die als Ausgleich für die entsprechenden Mehraufwendungen nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 eine verhältnismäßig geringe Nutzungsmaßanhebung gewährt wird. Eine vermehrte Verkehrsbelastung der Blockinnenflächen kann sich mithin selbst bei voller Ausschöpfung der Geschosflächenzahl 1,2 nicht ergeben. Mit der Aufgabe der Verbindungsstraße wird sogar der Wohnwert des Baublockes durch Verminderung der Einwirkungen von Straßenlärm gesteigert.

Die Anlegung von Tiefgaragen steht im übrigen bei entsprechender Erdaufschüttung einer geeigneten und sinnvollen Bepflanzung - an bestimmten, dafür vorbereiteten Stellen auch einer Nutzung mit tiefwurzelnden Anpflanzungen - nicht entgegen. Bei Tiefgaragen in Untergeschossen von Gebäuden tritt überhaupt keine Einschränkung der Bepflanzungsmöglichkeit der unbebauten Grundstücksflächen ein.

Eine Überprüfung der Baugenehmigungen, die nach Auffassung der Einsprechenden nicht rechtmäßig erteilt worden sein sollen, kann nicht Gegenstand des Verfahrens zur Festsetzung des Bebauungsplanes sein. Im übrigen haben die Einsprechenden von den ihnen im Rahmen des Bau-

genehmigungsverfahrens zur Verfügung stehenden Möglichkeiten Gebrauch gemacht.

Im Bebauungsplanverfahren sind die verschiedenen zu berücksichtigenden Belange - wie vorstehend ausgeführt - unabhängig von der Erteilung der Baugenehmigungen abgewogen worden.

Die Bedenken und Anregungen sind daher nicht gerechtfertigt und mußten aus den zuvor genannten Gründen unberücksichtigt bleiben." 11

Da die beabsichtigte Übernahme eines berlineigenen, als Straßenverkehrsfläche nicht mehr benötigten kurzen Abschnittes der bisherigen Hohmannstraße an der Einmündung in die Kirchstraße durch den Eigentümer eines anliegenden Grundstücks nicht zustande kam, mußte diese ausgebaute, bisher durch Straßenfluchtlinien förmlich festgestellte Straßenlandfläche als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und der Bebauungsplan durch das Deckblatt entsprechend geändert werden.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617 / GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), geändert durch Gesetz vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281 / GVBl. S. 2780), in Verbindung mit der Bau-nutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237, 1969 I S. 11 / GVBl. S. 1676, 1969 S. 142);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Einnahmen werden zu gegebener Zeit durch die Veräußerung von Teilflächen des ehemaligen Straßlandes der Hohmannstraße auf Grund der noch durchzuführenden Bewertung der entsprechenden Flächen erzielt.

Die Kosten für den Erwerb privater Grundstücksflächen für zwei Eckabschrägungen von je etwa 8 m² Größe werden zu gegebener Zeit ermittelt und in den entsprechenden Fachhaushalt eingestellt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 22. Dezember 1977

Der Senat von Berlin

| | |
|--------------------|----------------------------|
| Stobbe | Ristock |
| Reg. Bürgermeister | Senator |
| | für Bau- und Wohnungswesen |