



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XIV-154 für die Grundstücke Buckower Damm 247/271 a und Heideläufferweg 24/46 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow

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 XIV-154 für die Grundstücke Buckower Damm 247/271 a und Heideläufferweg 24/46 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow

Vom 3. Mai 1976

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037 / GVBl. S. 1230), 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 XIV-154 vom 9. August 1973 für die Grundstücke Buckower Damm 247/271 a und Heideläufferweg 24/46 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow, wird festgesetzt.

§ 2

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

§ 3

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

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes war der Wunsch einiger Eigentümer, ihre Grundstücke mit Wohngebäuden zu bebauen.

Um eine in der näheren und weiteren Umgebung bereits eingeleitete städtebauliche Neuordnung fortzusetzen, sollten für die im Planbereich liegenden Grundstücke die hierzu notwendigen rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 6. Änderungsplan vom 12. Dezember 1974, dem das Abgeordnetenhaus von Berlin am 26. Februar 1976 zugestimmt hat, ist das Gelände als allgemeines Wohngebiet mit der Geschosßflächenzahl 1,0 dargestellt.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) ist das Gelände als gemischtes Gebiet der Baustufe II/2 ausgewiesen.

II. Inhalt des Planes

Die südlich des Bebauungsplanbereiches und im südlichen und nördlichen Bebauungsplanbereich bereits durchgeführte städtebauliche Neuordnung wurde durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes zum Teil gesichert und zum Teil in städtebaulich erwünschter Weise fortgesetzt. Hierbei wurde die vorhandene Einzelhausbebauung am Heideläufferweg 28/30 a, die östlich des Heideläufferweges ihre Ergänzung findet, als Festpunkt berücksichtigt. Die in diesem Zusammenhang getroffenen Nutzungsmaßfestsetzungen (Z = II, GRZ = 0,4 und GFZ = 0,4) sind als Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan anzusehen, weil die hiervon betroffene Fläche nur einen kleinen Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der dargestellten GFZ 1,0 ausmacht. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht verändert.

Für den Bereich des Bebauungsplanes wurden der vorbereitenden Bauleitplanung und der vorhandenen Bebauung entsprechend folgende Festsetzungen getroffen:

1. Für die Grundstücke Buckower Damm 247/271 a, Heideläufferweg 24/26 und 32/36 wurden dem allgemeinen Wohngebiet zugehörige überbaubare Grundstücksflächen mit 2, 3, 4, 5 und 6 zulässigen Vollgeschossen (Baukörperausweisung) und die Geschosßflächenzahl 1,0 sowie Flächen für eingeschossige Garagen und eine Fläche für ein eingeschossiges Garagengebäude mit Dachstellplätzen festgesetzt.
2. Für das Grundstück Heideläufferweg 38/46 wurden im Rahmen einer Geschosßflächenzahl von etwa 1,0 dem allgemeinen Wohngebiet zugehörige überbaubare Grundstücksflächen mit 3, 4, 5 und 6 zulässigen Vollgeschossen (Baukörperausweisung) festgesetzt.
3. Für die mit Einzelhäusern bebauten Grundstücke Heideläufferweg 28/30 a wurden bei flächenmäßiger Ausweisung allgemeines Wohngebiet und – wie bereits erwähnt – zwei zulässige Vollgeschosse, die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschosßflächenzahl 0,4 festgesetzt; es gilt die offene Bauweise.
4. Die bereits als Straßenland genutzten Flächen der Grundstücke Buckower Damm 247/249/Heideläufferweg Nr. 24/26 und Heideläufferweg 30 a wurden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Darüber hinaus wurden u. a. durch Planergänzungsbestimmungen folgende Regelungen getroffen:

- a) Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Derartige Anlagen stehen mit der Eigenart des vom Bebauungsplan erfaßten Gebietes und mit der städtebaulichen Zielsetzung nicht im Einklang!).

- b) Im allgemeinen Wohngebiet können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Geschosßflächenzahl nicht überschritten wird.
- c) Eine Erhöhung der für die Grundstücke zulässigen Geschosßfläche um die Flächen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebenanlagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, kann zugelassen werden, wenn die Geschosßflächenzahl 1,2 nicht überschritten wird.
- d) Die Festsetzung der Flächen für Garagen und Garagengebäude mit Dachstellplätzen schließt bei Bedarf weitere benötigte Stellplätze und Garagen nicht aus, die auf diesen Flächen nicht untergebracht werden können.

Der Planung entsprechend wurden Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen festgesetzt.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Neukölln hat dem Bebauungsplan am 26. September 1973 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 15. Oktober bis einschließlich 15. November 1973 öffentlich ausgelegen. Bedenken und Anregungen wurden von Herrn Rechtsanwalt Hans-Joachim Vanderschmidt im Namen der folgenden Eigentümer vorgebracht:

1. Frau Johanna Grenzow, Eigentümerin des Grundstücks Heideläufferweg 24/26/Buckower Damm 247/249,
2. Frau Charlotte Klingbeil, Eigentümerin des Grundstücks Heideläufferweg 28, 28 a/Buckower Damm 251,
3. Herrn Dietmar Makswita, Eigentümer des Grundstücks Heideläufferweg 30 a,
4. Herrn Dieter Hämling und Ehefrau Gisela, Eigentümer des Grundstücks Heideläufferweg 30 und
5. Frau Ursula Wahry, Eigentümerin des Grundstücks Heideläufferweg 36/Buckower Damm 259.

Die Bedenken richten sich im wesentlichen gegen die Zulässigkeit von Bebauungen bis an die Grundstücks-grenzen bzw. in deren Nähe. Derartige Bebauungen seien nach der Berliner Bauordnung nicht zulässig und verletzen die Rechte der Nachbarn. Der Bebauungsplan sei offenbar nur aus wirtschaftlichen Gründen auf Veranlassung des Eigentümers des Grundstücks Buckower Damm 253 aufgestellt worden.

Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Ausweisungen würde im übrigen der Charakter dieses Gebietes erheblich verändert werden und der Wert der Grundstücke beträchtlich sinken. Die zum Teil 6geschossige Bebauung führe zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Beson-nung der vorhandenen Bebauung und der zugehörigen Gartenanlagen.

Werde der Bebauungsplan realisiert, würden zwei Eigen-tümer praktisch zu „Hofbewohnern“ werden. Eine der-artige Veränderung des bestehenden Rechtszustandes sei aber nur mit Zustimmung sämtlicher Betroffener zulässig.

Gegen die höhere Bebauung spräche auch, daß dem Eigentümer des Grundstücks Heideläufferweg 30 noch im Jahre 1969 eine von ihm gewünschte 2geschossige Bebau-ung versagt worden sei.

Die Bedenken konnten nicht berücksichtigt werden.

Hierzu wird festgestellt:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsmaße über-schreiten das im Flächennutzungsplan dargestellte Nut-

zungsmaß (Geschoßflächenzahl = 1,0) nicht. Aus der Tatsache, daß für den Planbereich nach dem bislang geltenden Baurecht nur eine niedrigere Ausnutzung möglich war, kann nicht abgeleitet werden, daß die jetzt zulässige intensive Nutzung zu einer Rechtsverletzung führt und unzulässig ist. Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 22. Mai 1967 (BGHZ Band 48 S. 46) entschieden, daß die verfassungsmäßige Eigentumsgarantie nicht den Schutz des Grundstückseigentümers dagegen umfaßt, daß durch einen Bebauungsplan die Nutzbarkeit anderer Grundstücke geändert wird. Ein Rechtsanspruch auf Beibehaltung eines einmal festgesetzten Nutzungsmaßes besteht somit grundsätzlich nicht.

Eine unzumutbare Beeinträchtigung der vorhandenen Ein- und Zweifamilienhäuser sowie der übrigen vorhandenen Wohngebäude durch die geplante 2- bis 6geschossige Wohnbebauung kann nicht erkannt werden. Das Nebeneinander von 1- und mehrgeschossigen Gebäuden beim modernen Städtebau ist keineswegs ungewöhnlich. Die Besonnung der Grundstücke bleibt gewährleistet. Ein Anspruch auf uneingeschränkte Besonnung während des ganzen Tages besteht nicht.

Dem durch die mehrgeschossige Bebauung bedingten Nachteil des verstärkten Einblickes in die Gärten steht der Vorteil der durch die höhere geschlossene Bebauung bewirkten Geräuschabschirmung zum Buckower Damm (Hauptverkehrsstraße) gegenüber.

Der Bebauungsplan ist aus städtebaulichen und stadtwirtschaftlichen Erwägungen, nicht aber zur Begünstigung des Eigentümers des Grundstückes Buckower Damm 253 aufgestellt worden.

Im übrigen wurden die Grundstücke Heideläufferweg 38/46 und Buckower Damm 261/271 a bereits mit Zustimmung der Nachbarn im Rahmen einer Geschoßflächenzahl von etwa 1,0 bebaut. Dabei wurde vom Eigentümer des Grundstückes Heideläufferweg 36/Buckower Damm 259 allerdings zur Kenntnis genommen bzw. verlangt, daß die Gebäude zur Grenze seines Grundstückes der offenen Bauweise entsprechende Abstände einhalten. Diesem Verlangen wurde bei den Baugenehmigungen im Jahre 1971 entsprochen.

Die angestrebte städtebauliche Lösung soll jedoch für die Zukunft - abgesehen von den vorhandenen Ein- und Zweifamilienhäusern und dem Gebäude Heideläufferweg Nr. 24/26 - eine geschlossene Bebauung ermöglichen. Sie ist wegen der erwünschten intensiveren baulichen Nutzung insbesondere bei den schmalen Grundstücken geboten.

Bei der Teilung der Grundstücke Heideläufferweg 28/30 in 28/30 a entstanden zwei rückwärtige Grundstücke, die durch einen eigenen Zugangsweg (sogenannte Hammer-

parzelle) beziehungsweise über das Vordergrundstück vom Heideläufferweg aus erreichbar sind. Die Bebauung dieser Grundstücke erfolgte mit Wissen der hier Bauenden im Hinterland, daß heißt zwischen den Gebäuden am Heideläufferweg und am Buckower Damm. Es kann davon ausgegangen werden, daß sich für diese Eigentümer mit der Durchsetzung der Planung keine unzumutbaren Wohnverhältnisse ergeben.

Nach der Aktenlage ist im übrigen vom Eigentümer des Grundstückes Heideläufferweg 30 im Jahre 1969 lediglich ein Antrag auf Baugenehmigung für ein 1geschossiges Wohnhaus gestellt worden. Diesem Antrag wurde entsprochen.

Entschädigungsfragen können im Bebauungsplanverfahren nicht geregelt werden. Sie müßten gegebenenfalls, sollte keine Einigung erzielt werden, gesonderten Verfahren vorbehalten bleiben.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037 / GVBl. S. 1230), 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884).

C. Haushaltmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Der Erschließungsaufwand für die vom Geltungsbereich erfaßten Straßenteile des Buckower Dammes und des Heideläufferweges ist im Rahmen der Vorschriften des Bundesbaugesetzes und des Erschließungsbeitragsgesetzes beitragsfähig.

Die Straßenbaukosten betragen - überschläglich ermittelt - für den Buckower Damm etwa	470 000 DM
und für den noch erforderlichen Teilausbau des Heideläufferweges etwa	205 000 DM

Die Mittel werden zu gegebener Zeit in die Fachhaushalte eingestellt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 12. Mai 1976

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

R i s t o c k
Senator
für Bau- und Wohnungswesen