



299

Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 17. 10. 1969

V. Wahlperiode

Nr. 887

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-96
für das Gelände südlich der Glienicker Straße,
westlich des Stölpchenweges, östlich
des Hahn-Meitner-Institutes für Kernforschung
und nördlich des Golfplatzes
im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Wannsee**

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 X-96
für das Gelände südlich der Glienicker Straße,
westlich des Stölpchenweges,
östlich des Hahn-Meitner-Institutes für Kernforschung
und nördlich des Golfplatzes

im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Wannsee

Vom 25. September 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 X-96 vom 13. Februar 1968 mit Deckblatt vom 26. August 1969 für das Gelände südlich der Glienicker Straße, westlich des Stölpchenweges, östlich des Hahn-Meitner-Institutes für Kernforschung und nördlich des Golfplatzes im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Wannsee, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Zehlendorf von Berlin, Abteilung Bauwesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Zehlendorf 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) — liegt das vom Geltungsbereich erfaßte Gelände im allgemeinen Wohngebiet, Baustufe II/2.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965, der vom Senat beschlossen wurde und zur Zeit dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung vorliegt, ist das Gelände innerhalb des Bebauungsplanbereiches als allgemeines Wohngebiet mit der Geschosflächenzahl 0,4 dargestellt.

Ein Geländestreifen mit einer zusätzlichen Dreiecksfläche im Südteil des Bebauungsplanbereiches steht nach der Verordnung vom 26. Juni 1961 (GVBl. S. 873) unter Landschaftsschutz, und zwar im Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden Gelände des Düppeler Forstes.

Die Bauabsicht der Gagfah, im westlichen Teil des Bebauungsplanbereiches etwa 40 Eigentumswohnungen und 60 Eigenheime zu errichten, machte die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Mit dem Bebauungsplan sollen

- a) die vorhandene und geplante städtebauliche Situation einschließlich der erforderlichen Erschließung des Geländes rechtsverbindlich gesichert und
- b) die überholten Bauflucht- und Straßenfluchtlinien aufgehoben und durch entsprechende Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien ersetzt werden.

II. Inhalt des Planes

In Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung wird für die Baugrundstücke zwischen der Glienicker Straße, dem Stölpchenweg, der Parkanlage am Golfplatz, dem Fußweg zur Straße 632 und dem südlichen, östlichen und nördlichen Bereich der Straße 632 mit Ausnahme der Eckgrundstücke Glienicker Straße/Stölpchenweg und Straße 632/633 bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise — zwei zulässige Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,3, Geschosflächenzahl 0,4 — allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für das Eckgrundstück nördlich der Gabelung der Straße 633 mit der Straße 632 wurden bei gleicher Nutzungsart und gleicher Geschosflächenzahl wegen der hier bereits vorhandenen konkreten Bauabsichten nur ein zulässiges Vollgeschosß und die Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt.

Gemäß Planergänzungsbestimmung 1 sind im allgemeinen Wohngebiet zwischen Glienicker Straße, Stölpchenweg, Straße 633 und der Straße 632 die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 6 (Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen usw.), südlich der Straßen 632 und 633, westlich des Stölpchenweges und östlich des Fußweges alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Ausschluß der Ausnahmen im südlichen Gebiet liegt im Interesse der Bewohner und dient der Erhaltung des Ortscharakters. Im nördlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes besteht dagegen ein gewisser Bedarf an Einrichtungen, die die Hauptnutzung des Wohnens ergänzen. Gemäß Planergänzungsbestimmung 2 können deshalb auch nur im nördlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Grundflächenzahl und die Geschosflächenzahl nicht überschritten werden. Für den südlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes ist die festgesetzte Geschoszahl als Höchstgrenze zur Erhaltung des Ortsbildes jedoch bindend.

Die Bauungstiefe beträgt gemäß Planergänzungsbestimmung 3 für das allgemeine Wohngebiet 25 m, gerechnet von der Baugrenze an. Eine Überschreitung kann bis

zu einer Tiefe von 60 m unbeschadet der bauaufsichtsrechtlichen Abstandsvorschriften zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

Für das Baugelände westlich der Straße 632 sowie für das von der Straße 632 umschlossene Gelände setzt der Bebauungsplan entsprechend dem von der GAGFAH bereits durchgearbeiteten Projekt dem reinen Wohngebiet zugehörige Grundflächen baulicher Anlagen mit 1, 2, 3, 4 und 6 zulässigen Vollgeschossen und die dazugehörigen Garagenflächen mit der zulässigen Zahl der Ebenen fest. Bezogen auf die genannte Gesamtfläche wird die Geschosflächenzahl 0,4 nicht überschritten.

Die einzelnen Hausgruppen und Blöcke in diesem Bereich werden durch private Verkehrsflächen erschlossen, die gemäß Planergänzungsbestimmung 6 mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten sind. Desgleichen ist ein Geländestreifen zur Erschließung und Versorgung des Grundstück Stölpchenweg 10 b von der Straße 632 her gemäß Planergänzungsbestimmung 5 mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten dieses Grundstücks und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen gemäß Planergänzungsbestimmung 7 nur mit flachwurzenden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

Als Ergänzung der angestrebten Grünverbindung zwischen dem allgemeinen Wohngebiet nördlich des Bebauungsplanbereichs einerseits, dem Sondergebiet des Hahn-Meitner-Instituts und dem Golfplatz andererseits, wurde am Südrand des Planbereichs in Fortsetzung der bereits im angrenzenden Bebauungsplan X-44 festgesetzten Grünfläche ein 8 m breiter Geländestreifen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Die überholten Bauflucht- und Straßenfluchtlinien der ursprünglich geplanten Straßen Nr. 4 und 5 wurden aufgehoben. Zur Erschließung des gesamten Bereiches wurden durch Festsetzung der entsprechenden Straßenbegrenzungslinien die erforderlichen Straßenverkehrsflächen der Straße 632 und der Straße 633 (mit Ausnahme der Krümmungen vorwiegend in 10 m Breite) rechtsverbindlich gesichert. Die Straße 633 endet für den Fahrverkehr etwa an der Südgrenze des Grundstücks Stölpchenweg 2 c in einer Kehre und setzt sich in nordöstlicher Richtung in einem 5,85 m breiten Fußweg bis zum Stölpchenweg fort. Die westliche Straßenbegrenzungslinie des Stölpchenweges – der im Süden in einem Wendeplatz endet – folgt im wesentlichen der aufgehobenen Straßenfluchtlinie. Ein Fußweg in 5 m Breite, abzweigend in südlicher Richtung von der Straße 632, stellt zusätzlich eine Verbindung zwischen dem Siedlungsgebiet, der Grünanlage und dem Erholungsgebiet am Griebnitzsee her.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat den zu beteiligten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, zur Stellungnahme vorgelegen. Bedenken wurden nicht erhoben.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Zehlendorf hat dem Bebauungsplan am 20. März 1968 zugestimmt. Er ist gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 22. April 1968 bis zum 24. Mai 1968 öffentlich ausgelegt worden. Vor, während und zum Teil nach der öffentlichen Auslegung haben

- a) die GAGFAH, Gemeinnützige Aktiengesellschaft für Angestellten-Heimstätten, Eigentümerin des Grundstücks Glienicke Straße 37/41, mit Schreiben vom 3. Mai 1968,
- b) Herr Heinrich Debusmann, Miteigentümer des Grundstücks Glienicke Straße 15/17, mit Schreiben vom 14. März 1968 und durch mündliche Erklärung vom 26. Juni 1968 anlässlich der Erörterung,
- c) Herr Hans Langhammer, Miteigentümer des Grundstücks Stölpchenweg 10 c und Herr Rechtsanwalt Jürgen Stange, Bevollmächtigter des Herrn Hans Langhammer und dessen Ehefrau, mit Schreiben vom 10. Dezember 1966, 24. Mai 1968, 27. Juni 1968, 7. Oktober 1968 und 1. November 1968,

d) Herr Rechtsanwalt Ernst Behrens, Bevollmächtigter des Herrn Karl Göttert, Miteigentümer des Grundstücks Grundbuch von Wannsee, Bd. 41, Blatt 1095 und Bd. 42, Blatt 1107, mit Schreiben vom 15. November 1968 und Herr Karl Göttert selbst mit Schreiben vom 1. April 1969.

e) der Senator für Wissenschaft und Kunst mit Schreiben vom 2. Juli 1968 und 23. Oktober 1968

Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht.

Zu a):

Die GAGFAH regt für den nördlich der Gabelung der Straßen 632/633 gelegenen Grundstücksteil an, die Grundflächenzahl auf den Wert 0,4 zu erhöhen und die zulässige Geschoszahl auf „1“ zu beschränken, da hier bereits eine dementsprechende konkrete Planung vorläge.

Die Anregung wurde durch das Deckblatt berücksichtigt und die von der Änderung Betroffenen unterrichtet. Es wurden keine weiteren Bedenken vorgebracht.

Zu b):

Herr Debusmann ist nicht bereit, den durch die Verschmälerung der Straße 633 vor seinem Grundstück als Bauland freizuerwerbenden Geländestreifen zu erwerben. Mit der Beibehaltung der ursprünglichen östlichen Eigentumsgränze seines Grundstücks sei er einverstanden und unter dieser Voraussetzung auch bereit, den für das Straßenland erforderlichen schmalen Grundstücksstreifen dem Land Berlin zu veräußern.

Die Bedenken wurden durch das Deckblatt berücksichtigt und die von der Änderung Betroffenen unterrichtet. Es wurden keine weiteren Bedenken vorgebracht.

Zu c):

Herr Rechtsanwalt Stange wendet sich dagegen, daß durch die Anlage des von der Straße 632 nach Süden führenden Fußweges das Grundstück Stölpchenweg 10 c in zwei Teile zerschnitten wird. Das Grundstück werde in seiner Gesamtheit daher entwertet. Es sei nicht zu erkennen, daß eine zwingende Notwendigkeit oder ein öffentliches Interesse bestehe, den Fußweg unbedingt durch das Grundstück zu führen. Vielmehr werde angeregt, den Fußweg westlich auf das Gelände der GAGFAH zu verlegen, wohner der neuen Siedlung geschaffen werden soll, zudem der Weg über unbebautes Gelände führe und einschneidende Maßnahmen in das bereits bebauten Grundstück Langhammer somit vermieden werden. Für das Grundstück sei im Jahre 1963 ein Negativzeugnis erteilt und durch Bauschein von 1964 bzw. 1965 der Bau eines Mehrfamilienhauses mit Garage genehmigt worden. Im Vertrauen auf die behördlichen Bescheide habe man das Grundstück erworben und bebaut. Es sei mit dem Grundgesetz des Vertrauens auf die Rechtsbeständigkeit der ergangenen Entscheidung nicht vereinbar, wenn nach kurzer Zeit ein Bebauungsplan aufgestellt werde, der das Grundstück in erheblichem Maße belastet. Es müßte auch wertvoller Baumbestand geopfert werden. Sofern bodenordnende Überlegungen für die Fußwegführung mitentscheidend gewesen seien, sei Herr Langhammer bereit, sowohl das im Süden angrenzende berlineigene Gelände als auch die nordwestlich an das Grundstück angrenzende Baumasse zu erwerben, sofern der Grundbesitz von der Fußwegführung unberührt bleibe.

Zu d):

Herr Rechtsanwalt Behrens, Bevollmächtigter des Herrn Karl Göttert, teilt mit, daß zwei Mitglieder der Erben-gemeinschaft Göttert im Ostsektor Berlins wohnen. Die Verwaltung des Nachlasses stehe allen Miterben gemeinschaftlich zu. Die Miterben hätten es abgelehnt, Herrn Karl Göttert eine Generalvollmacht zu erteilen. Das Planverfahren richte sich daher nicht nur gegen Herrn Karl Göttert, sondern gegen die ganze Erben-gemeinschaft. Herr Göttert sei gegebenenfalls nicht abgeneigt, der vorgesehene Änderung des Fußweges (im Nordbereich 5 m Breite, im Südbereich etwa 14 bis 15 m Breite) zuzustimmen, allerdings mit der Maßgabe, daß die vorgesehene Abtre-

300

tung des an die GAGFAH abzutretenden Teilstückes unterbleibe, da die Ausnutzung des Grundstücks hierdurch erschwert werde. Herr Göttert wäre gegebenenfalls auch bereit, seinen Erbanteil zu veräußern. Es werde anheimgestellt, sich an die Miterben im Ostsektor Berlins zu wenden.

Auf Schreiben des Bezirksamtes Zehlendorf vom 22. November 1968 und 12. Dezember 1968 hat Herr Karl Göttert mit Schreiben vom 1. April 1969 Stellung genommen. Seine im Ostsektor Berlins lebenden Geschwister seien mit der im Deckblatt zum Bebauungsplan vorgesehenen Regelung nicht einverstanden und erhoben gegen die im Bebauungsplan vorgesehene Inanspruchnahme von Grundstücksteilflächen Bedenken. Ein nochmaliges Schreiben des Bezirksamts vom 15. April 1969 blieb unbeantwortet.

Zu den Bedenken zu c) und d) wird ausgeführt:

Die Erschließung des inneren Teiles des Planbereiches mußte von der Glienicker Straße/Schäferstraße aus durch eine schlaufenartig ausgeweitete Stichstraße vorgesehen werden, weil das Gelände zum Stölpchensee stark abfällt. Zugleich wird hiermit verhindert, daß die Glienicker Straße, die wegen der gefährlichen Einmündung in die Kohlhasenbrücker Straße verschmälert werden soll und voraussichtlich in diesem Abschnitt immer nur in einer Richtung befahren werden darf, in ihrem östlichen Teil zusätzlichen Verkehr erhält. Die erwähnte schlaufenartige Straßenführung machte es erforderlich, dem Fußgänger, dem größere Umwege nicht zugemutet werden können, Möglichkeiten zu schaffen, das Siedlungsgebiet sowohl nach Nordosten (in Richtung Dorfkirche und Einkaufszentrum) und nach Süden (in Richtung Griebnitzsee) zu verlassen. Auf Grund der Bedenken und Anregungen der Betroffenen zu c) wurde die Fußwegplanung im Süden des Planbereiches überprüft und gemäß Deckblattausweisung geändert. Die Bedenken des Betroffenen zu c) wurden damit berücksichtigt. Eine weitergehende westliche Verlagerung des Fußweges hätte die wirtschaftliche Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Baulandes im Südwesten des Planbereiches nicht mehr gewährleistet. Für die Wohnungseinheiten auf dem hier zum Teil nur etwa 55 m tiefen Baulandabschnitt wäre die Unterbringung der Garagen bzw. Stellplatzflächen in einer zumutbaren Entfernung zu den einzelnen Wohnstätten nicht mehr möglich gewesen. Der Fußweg, der nunmehr zu einem Teil auf dem Gelände der GAGFAH und zu einem größeren Teil an der Westseite des Göttertschen Grundstückes verläuft, wurde – um die Inanspruchnahme privaten Baulandes weitgehend einzuschränken – von der ursprünglich vorgesehenen Breite von 8,0 m auf 5,0 m reduziert. Es ist ferner vorgesehen, für das der Erbgemeinschaft Göttert verlorengelände Gelände sowohl im Nordwesten als auch im Südosten des Grundstückes gewisse Flächenausgleiche vorzunehmen. Zugleich entstehen der Erbgemeinschaft Göttert durch die Festsetzung des Bebauungsplanes folgende klar erkennbare Vorteile gegenüber den ursprünglichen, bis zur Festsetzung des Bebauungsplanes bestehenden Fluchtlinienplänen:

a) Die bisher förmlich festgestellten Fluchtlinien der Straße 5 entfallen. Der Ausbau dieser ursprünglich geplanten Straße hätte die Abtretung von ca. 1 200 m² erforderlich gemacht. Nach Durchführung der Grenzregelungen wird der Geländeverlust durch den am Westrand des Grundstückes verlaufenden Fußweg gegen nur noch ca. 200 m² betragen.

b) Das Grundstück wird durch den Ausbau der Straße 632 nunmehr erschlossen und nach Vollzug der notwendigen Grenzregelungen baureif.

Berlin, den 9. Oktober 1969

Der Senat von Berlin
Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Der Senat von Berlin
Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen

Bei Abwägung aller Gesichtspunkte mußten die Bedenken und Anregungen zu d) daher unberücksichtigt bleiben.

Zu e):

Der Senator für Wissenschaft und Kunst befürchtet, daß sich durch die Errichtung weiterer Wohnbauten in der Nähe des Hahn-Meiner-Institutes Auswirkungen ergeben können, die unter Umständen zu einer Verschärfung der Sicherheitsbestimmungen für den auf dem Institutsgelände geplanten zweiten Forschungsreaktor führen könnten. Gegen die Wohnbauten selbst und somit gegen die Festsetzung des Bebauungsplanes werden im Grundsatz keine Bedenken erhoben, zumal der Senator für Wissenschaft und Kunst und auch der Senator für Wirtschaft – letzterer als Genehmigungsbehörde für den Reaktor-Betrieb – mitteilen, daß eine Gefährdung der Wohnbauten durch den 2. Reaktor nicht zu befürchten sei. Inwieweit ein zusätzlicher finanzieller Aufwand für eine derartige Anlage notwendig ist, um Gefährdungen der Umgebung bei anomalen Betriebszuständen bzw. Zwischenfällen auszuschließen, kann zur Zeit auch noch nicht beurteilt werden, da hierzu erst der Sicherheitsbericht für den neuen Reaktor abgearbeitet werden muß.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341/GVBl. S. 665) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429/GVBl. S. 756); 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:	
Grunderwerb	ca. 260 000 DM
noch erforderlicher Straßenbau (einschließlich Stölpchenweg)	ca. 320 000 DM
Anlegen der Parkanlage	ca. 20 000 DM
Bodenordnung (Zaunversetzungen usw.)	ca. 10 000 DM
Ausgaben insgesamt	ca. 610 000 DM
Rückflüsse:	
Erschließungsbeiträge	ca. 670 000 DM
Veräußerung von Baugrundstückflächen	ca. 50 000 DM
Einnahmen insgesamt	ca. 720 000 DM

Die Kosten für den weiteren Ausbau der Straße 632 und der Straße 633 sind im Haushaltsplan ab 1968 mit Gesamtkosten in Höhe von 640 000 DM unter Abschnitt 42 02 HSt 826 enthalten. Die übrigen Kosten sind haushaltsmäßig noch nicht erfaßt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:
Keine.