



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-98 für die Grundstücke Königstraße 17-21, Hugo-Vogel-Straße 6/8, Kyllmannstraße 3-6 und Grundbuch von Wannsee Band 76 Blatt 2083 im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Wannsee

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 X-98 für die Grundstücke Königstraße 17-21, Hugo-Vogel-Straße 6/8, Kyllmannstraße 3-6 und Grundbuch von Wannsee Band 76 Blatt 2083 im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Wannsee

Vom 19. Juni 1972

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 1970 (BGBl. I S. 805 / GVBl. S. 1078), 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. 384), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan X-98 vom 2. Dezember 1968 mit Deckblatt vom 25. Mai 1972 für die Grundstücke Königstraße 17-21, Hugo-Vogel-Straße 6/8, Kyllmannstraße 3-6 und Grundbuch von Wannsee Band 76 Blatt 2083 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

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes war der Bauwunsch mehrerer privater Grundstückseigentümer, auf den baulich noch nicht genutzten Hinterlandflächen ihrer Grundstücke Mehrfamilienhäuser zu errichten.

Der Bebauungsplan regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung und schafft darüber hinaus die Rechtsgrundlage für die Inanspruchnahme privater Grundstücksteilflächen als Straßenverkehrsflächen.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 2. Änderungsplan vom 21. April 1971 (ABl. 1972 S. 778), stellt den Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet, und zwar zwischen Königstraße und der geplanten Straße 642 mit der Geschosßflächenzahl 0,6, nördlich davon mit der Geschosßflächenzahl 0,4, dar.

Im Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) ist das Gelände überwiegend als gemischtes Gebiet der Baustufe II/3, im übrigen als allgemeines Wohngebiet der Baustufe II/2, ausgewiesen.

II. Inhalt des Planes

In Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung hebt der Bebauungsplan die gemäß § 173 Abs. 3 weitergeltenden Festsetzungen des Baunutzungsplanes auf und setzt hierfür allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 fest. Das entspricht der vorhandenen Struktur des Gebietes, in dem Wohnnutzung überwiegt und durch Grunddienstbarkeiten gesicherte Bau- und Gewerbebeschränkungen bestehen.

Neben der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan fest

1. für die Grundstücke Kyllmannstraße 5, Königstraße Nr. 18-21, Hugo-Vogel-Straße 6 und Grundbuch von Wannsee Band 76 Blatt 2083 überbaubare Grundstücksflächen unter Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Baukörper);
2. für die Grundstücke Kyllmannstraße 3-4 und Königstraße 17 - bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise - als Maße der baulichen Nutzung 3 zulässige Vollgeschosse, die Grundflächenzahl 0,3 und die Geschosßflächenzahl 0,6;
3. für die Grundstücke Kyllmannstraße 6 und Hugo-Vogel-Straße 8 - bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise - 2 zulässige Vollgeschosse, die Grundflächenzahl 0,3 und die Geschosßflächenzahl 0,4.

Stellplätze wurden zum Teil als Vorschlag innerhalb der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke mit Bindungen für Bepflanzungen eingetragen.

Durch Planungsergänzungsbestimmungen wurde u. a. geregelt, daß

1. die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist, weil Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen der Eigenart des Gebietes nicht entsprechen, und
2. eine näher bezeichnete nicht überbaubare Fläche des Baugrundstücks Kyllmannstraße 5 mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Grundbuch von Wannsee Band 76 Blatt 2083 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten ist.

Im Hinblick auf die zu erwartende Verkehrsbelastung war es notwendig, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teilflächen der an der Königstraße liegenden privaten Grundstücke als Straßenverkehrsfläche für eine künftige Verbreiterung der Königstraße (es sollen zusätzlich 2 Ortsfahrbahnen hergestellt werden) festzusetzen.

Zur Erschließung der Hinterlandflächen von mehreren Grundstücken wurde darüber hinaus die Straße 642 unter Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen als Straßen-

verkehrsfläche festgesetzt, und zwar im westlichen Bereich in einer Breite von 9,0 m (mit Wendeplatz) und nach Osten hin (als Fußweg) in einer Breite von 6,0 m. Die Fußwegverbindung soll über den östlich angrenzenden Baublock eine Fortsetzung bis zur Endestraße erhalten und damit den beiden etwa 400 m langen Baublöcken ihre Barrierewirkung nehmen.

Der vorhandene Höhenunterschied im Bereich des Fußweges muß, um größere Erdbewegungen zu vermeiden, mit einigen Differenzstufen ausgeglichen werden.

An der Einmündung der Straße 642 sind aus Gründen der besseren Verkehrsübersicht Eckabschrägungen vorgesehen.

Der Bebauungsplan ersetzt die gegenstandslos gewordenen förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien durch der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, zur Stellungnahme vorgelegt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden berücksichtigt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Zehlendorf hat dem Bebauungsplan am 15. Januar 1969 zugestimmt; er ist gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 17. Februar 1969 bis 21. März 1969 öffentlich ausgelegt worden. Während und nach der öffentlichen Auslegung haben Bedenken und Anregungen vorgebracht:

1. Herr Dr. med. Heinrich Stein, Eigentümer des Grundstücks Kyllmannstraße 6.

Herr Dr. Stein erhebt Bedenken gegen den geplanten Fußweg zwischen der Kehre der geplanten Straße 642 und der Kyllmannstraße, weil durch die Anlage des Fußweges eine Reihe sehr alter, erhaltenswerter Bäume fallen müßte und weil der geplante Fußweg so dicht in Höhe seines Wohnhauses verlaufen würde, daß das Publikum Einsicht in sein Schlafzimmer erhalten würde. Es wäre außerdem unmöglich, die Terrasse des Hauses zu benutzen. Dies stelle einen unzumutbaren Eingriff in die Intimsphäre der Wohnungsgemeinschaft dar. Bedenken hat Herr Dr. Stein ferner gegen das auf dem Nachbargrundstück Kyllmannstraße 5 geplante 4geschossige Gebäude erhoben, weil sein 1geschossiges Haus dadurch an Wert verlieren würde.

Anläßlich einer mündlichen Erörterung der Bedenken auf dem Grundstück am 5. November 1969 zwischen Herrn Dr. Stein und Vertretern des Stadtplanungsamtes Zehlendorf stellte Herr Dr. Stein eine Zurücknahme seiner Bedenken in Aussicht, wenn die folgenden Forderungen erfüllt würden:

- a) Die vorgesehene Höhenlage des geplanten Fußweges müßte im Bereich zwischen der Kyllmannstraße und der Verlängerung der Westfront des Wohnhauses um mindestens 0,5 m gesenkt werden, um der Öffentlichkeit einen Einblick in das Grundstück weitgehend zu verwehren.
 - Die Bezirksverwaltung hat der Forderung zugestimmt. Die neuen Höhen wurden in das Deckblatt zum Bebauungsplan übernommen.
 - b) Mit Rücksicht auf die Garten- und Wegeanlagen an der Südseite des Wohnhauses müßte auf die Anlage einer Böschung bis etwa in Höhe des Ostgiebels verzichtet und statt dessen eine Stützmauer errichtet werden.
 - Die Bezirksverwaltung ist bereit, die durch Errichtung einer Stützmauer entstehenden erhöhten Kosten von etwa 21 000 DM zu tragen. Damit könnten die Garten- und Wegeanlagen am Südgiebel des Hauses und die vorhandenen Bäume auf dem Grundstück erhalten bleiben.
 - c) Der vorhandene Baumbestand im künftigen Böschung-, Stützmauer- und Wegebereich müßte weitgehend - notfalls durch in den Weg hineinragende Mauerkränze - erhalten bleiben.
- Die Bezirksverwaltung hat die weitgehende Erhaltung der Bäume zugesagt. Soweit Baumkränze

angelegt werden, dürfen sie jedoch die lichte Weite des Gehweges von 6,0 m um nicht mehr als 1,5 m einschränken.

d) Die bauaufsichtliche Genehmigung für notwendige Nebenanlagen im künftigen Vorgartenbereich des Fußweges - etwa die Errichtung einer Wand aus Glasbausteinen mit entsprechender Beflüanzung - müßte in Aussicht gestellt werden, damit das Südfenster des Schlafzimmers angemessen abgeschirmt werden kann.

Über die Zulässigkeit einer Glasbausteinwand kann konkret nur im Baugenehmigungsverfahren entschieden werden.

e) Der Fußwegedurchbruch dürfte nicht die Rechtsfolge der winterlichen Reinigungspflicht haben.

Über die Befreiung von der winterlichen Reinigungspflicht kann im Bebauungsplanverfahren nicht entschieden werden. Es bleibt Herrn Dr. Stein zu gegebener Zeit die Möglichkeit, wegen unbilliger Härte die Zulassung einer Ausnahme nach § 4 Abs. 6 des Stadtreinigungsgesetzes vom 24. Juni 1969 (GVBl. S. 768) beim Polizeipräsidenten zu beantragen.

f) Ebenso dürfte der Fußwegedurchbruch, der für das Grundstück keinen Erschließungsvorteil bringt, nicht zur Veranlagung von Erschließungsbeiträgen führen. Ersatzweise wird Freistellung nach § 135 Abs. 5 Satz 2 des Bundesbaugesetzes schon vor Entstehen einer etwaigen Beitragspflicht beantragt. Auch über die Freistellung von der Erschließungsbeitragspflicht für den Fußweg kann im Bebauungsplanverfahren nicht entschieden werden. Herrn Dr. Stein steht es frei, zu gegebener Zeit einen Antrag auf Freistellung gemäß § 135 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes zu stellen. Hierüber entscheidet das Bezirksamt, das hierzu der Zustimmung des Senators für Bau- und Wohnungswesen im Einvernehmen mit dem Senator für Finanzen bedarf.

Die von Herrn Dr. Stein erhobenen Bedenken gegen die zulässige Bebauung auf dem Grundstück Kyllmannstraße 5, das dem Land Berlin gehört, gaben Veranlassung, das zulässige Maß der Nutzung noch einmal zu überprüfen. Da bei einer Beibehaltung des 4geschossigen Baukörpers das in dem Block zwischen der geplanten Straße 642 und der Königstraße angestrebte Nutzungsmaß von GFZ = 0,6 erheblich überschritten würde, ist für das Gebäude an der Kyllmannstraße die Zahl der zulässigen Vollgeschosse deshalb im Deckblatt zum Bebauungsplan von 4 auf 3 Geschosse herabgesetzt worden. Damit ist auch den Bedenken gegen das geplante 4geschossige Gebäude Rechnung getragen.

2. Herr Sergei Sadde, Eigentümer des Grundstücks Hugo-Vogel-Straße 6.

Herr Sadde erhebt Bedenken gegen die zusammenhängenden Wohnblöcke südlich der geplanten Straße 642. Sie zerstörten den Charakter der ruhigen Villengegend; sein Grundstück würde dadurch an Wert und Wohnlichkeit verlieren. Aus den geplanten 3geschossigen Wohnblöcken könne man nicht nur sein ganzes Grundstück übersehen, sondern auch die Zimmer seines Hauses einsehen. Durch die geplante Straßenführung würde sein Grundstück zum Eckgrundstück. Es verliert auch dadurch an Wert und werde noch dazu durch Abschneiden der südlichen Ecken verunstaltet.

Das Stadtplanungsamt hat die Bedenken schriftlich mit dem Ergebnis erörtert, daß die anfänglich vorhandenen grundsätzlichen Bedenken im wesentlichen als ausgeräumt angesehen werden können. Die noch bestehenden Anregungen betreffen die Versetzung eines im zukünftigen Straßenland stehenden Schuppens sowie die Herstellung einer Ausfahrt an der Südostseite des Grundstücks zur Straße 642. Das Bezirksamt hat zugesichert, diese Anregungen beim Ausbau der Straße 642 zu berücksichtigen. Die weitere Anregung, eine zweite Gehwegüberfahrt zur Hugo-Vogel-Straße anzulegen, konnte in dieser Form nicht berücksichtigt werden.

3. Frau Auguste Schulze und Frau Gisela Hagene, geb. Schulze, Eigentümerinnen des Grundstücks Hugo-Vogel-Straße 6.

Frau Schulze und Frau Hagene schließen sich den Bedenken ihres Nachbarn, Herrn Sadde, an und erklären, sie seien nicht gewillt, Teile ihres Grundbesitzes für den Straßenbau zur Verfügung zu stellen oder ihr Haus für diesen Zweck abreißen zu lassen.

Das Stadtplanungsamt hat den Eigentümerinnen die Notwendigkeit des Straßenbaus und die Folgen für das Grundstück schriftlich erläutert. Sie haben sich aber - auch nach Erinnerung - nicht mehr geäußert. Es muß angenommen werden, daß sie ihre Bedenken aufrecht erhalten.

Die Bedenken konnten nicht berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück ohne die als Straßenland benötigte Teilfläche eine überbaubare Grundstücksfläche mit 3 zulässigen Vollgeschossen fest, die dem in diesem Block angestrebten Nutzungsmaß von GFZ = 0,6 voll entspricht. Diese Festsetzung ist für den Fall einer späteren Neubebauung vorgenommen worden.

Der Abriß des bestehenden Wohnhauses ist in das Er-messen der jetzigen oder späteren Eigentümer gestellt. Vom Straßenbau werden neben ungebauten Flächen lediglich ein Abstellraum und eine Einzelgarage im nördlichen Teil des Grundstücks betroffen. Für den als Straßenland benötigten Grundstücksenteil, die abzureißenden Baulichkeiten und den Aufwuchs wird selbstverständlich eine Entschädigung gewährt.

Für die neue Straßenplanung besteht ein zwingendes öffentliches Bedürfnis, um das Bauland dieses Bau-blocks ausreichend erschließen und zu gegebener Zeit bebauen zu können. Bei gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander muß den öffentlichen Belangen der Vor-rang eingeräumt werden.

4. Nach Ablauf der Auslegungsfrist der Vorsitzende des Gemeindevorstandes des evangelischen Pfarramtes Berlin-Wannsee, Herr Pfarrer Karl Wolff, für das der Evangelischen Kirchengemeinde gehörende Grundstück Königstraße 18

mit Schreiben vom 27. März 1969.

Die Kirchengemeinde hat Bedenken gegen die Verbindung des vorgesehenen 4geschossigen Gebäudes mit den westlich davon geplanten Gebäuden. Das Grundstück werde für das Gemeindezentrum in Betracht gezogen, es empfehle sich daher ein isolierter Baukörper, der näher zur Königstraße liegt.

In der schriftlichen Erörterung der Bedenken hat das Stadtplanungsamt zunächst einen Grundstückstausch vorgeschlagen, der jedoch vom Gemeindevorstand abgelehnt wurde, weil das Tauschgrundstück an der Peripherie der Kirchengemeinde liegt.

In einem weiteren Vorschlag des Bezirksamtes wurde der Kirchengemeinde die Möglichkeit eingeräumt, dem geplanten Baukörper einen eingeschossigen Baukörper (Saalbau) von maximal 15,0 × 20,0 m vorzulagern, ohne die bauliche Ausnutzbarkeit des Gesamtgrundstücks zu erhöhen. Das sollte dadurch erreicht werden, daß für das Grundstück zusätzlich eine höchstzulässige Geschosfläche von 1250 m² festgesetzt wird. Der Gemeindevorstand hat sich mit diesem Vorschlag einverstanden erklärt. Die Bezirksverwaltung hat im Anschluß daran die Eigentümer der Nachbargrundstücke - Königstraße 19, Königstraße 17 und Kyllmannstraße Nr. 3-4 - von der Änderung unterrichtet. Bis auf den Miteigentümer des Grundstücks Königstraße 19, Herrn Herbert Noglinsky, haben sich die Nachbarn mit dem Vorschlag der Bezirksverwaltung einverstanden erklärt. Herr Noglinsky ist nur unter folgenden Bedingungen einverstanden:

a) Der Ausgang des geplanten Saalbaus auf dem Kirchengrundstück wird an der rechten (östlichen) Seite angeordnet, so daß die Mieter seines Grundstücks nicht belästigt werden.

Diese Forderung kann im Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigt werden, da über die Lage von Hauszugängen nur im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren entschieden werden kann.

- b) Der 4geschossig geplante Baukörper auf dem Kirchengrundstück dürfe nur 3geschossig ausgeführt werden.

Wenn die Kirchengemeinde von der Möglichkeit eines Saalanbaus Gebrauch macht, kann der Hauptbaukörper im Rahmen der angegebenen höchstzulässigen Geschosfläche (1250 m²) ohnehin nur dreigeschossig errichtet werden.

- c) Für das Grundstück Königstraße 19 solle ebenfalls ein eingeschossiger Vorbau für Geschäftsräume vorgesehen werden, weil sonst eine Wertminderung für Geschäfte bei der zurückliegenden Baugrenze befürchtet werde.

Auch diese Anregung kann nicht berücksichtigt werden. Die für das Kirchengrundstück vorgesehene Ausnahmemöglichkeit bei gleichbleibendem Maß der Nutzung entspricht den besonderen Bedürfnissen der Kirchengemeinde. Ein ähnlicher Vorbau auf dem Grundstück Königstraße 19 würde die städtebauliche Konzeption stören. Im übrigen sollte die Fläche vor den Gebäuden der Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorbehalten bleiben.

Der Vorschlag des Bezirksamtes wurde im Deckblatt zum Bebauungsplan berücksichtigt.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 1970 (BGBl. I S. 805 / GVBl. S. 1078), 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. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben	
1. Einnahmen	
Rückflüsse aus Erschließungsbeiträgen	150 000 DM
2. Erwerb von Straßenland	120 000 DM
Straßenbaumaßnahmen einschließlich endgültigem Ausbau der Königstraße	360 000 DM
Leitungsumlegungen	100 000 DM
3. Errichtung einer Stützmauer	21 000 DM
	<u>601 000 DM</u>

Die überschlägig ermittelten Kosten sind haushaltsmäßig noch nicht erfaßt.

- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 29. Juni 1972

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz Schwedler
Reg. Bürgermeister Senator
 für Bau- und Wohnungswesen