



## Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-159  
für die Grundstücke Langensalzaer Straße 13, 15-24  
und Gräfentaler Straße 8/10 im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz

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 XII-159  
für die Grundstücke Langensalzaer Straße 13, 15-24  
und Gräfentaler Straße 8/10 im Bezirk Steglitz,  
Ortsteil Lankwitz

Vom 22. März 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 18. Juli 1969 (GVBl. S. 1034), wird verordnet:

#### § 1

Der Bebauungsplan XII-159 vom 25. August 1969 für die Grundstücke Langensalzaer Straße 13, 15-24 und Gräfentaler Straße 8/10 im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz, wird festgesetzt.

#### § 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Steglitz von Berlin, Abteilung Bauwesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Steglitz 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 die Absicht zweier privater Grundstückseigentümer, die Grundstücke Langensalzaer Straße 13, 15-24 und Gräfentaler Straße 8 einer den städtebaulichen Vorstellungen entsprechenden Wohnbebauung zuzuführen. Durch die inzwischen fertiggestellten Wohngebäude wurden insgesamt 66 Wohneinheiten geschaffen.

Der Bebauungsplan regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), geändert durch den 1. Änderungsplan vom 25. Mai 1970 (ABl. 1971 S. 427), ist die Fläche als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschosflächenzahl 0,4 dargestellt.

## II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt auf den Grundstücken Langensalzaer Straße 13, 15-24 und Gräfentaler Straße 8 überbaubare Grundstücksflächen für zwei- und dreigeschossige, dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnete bauliche Anlagen unter Angabe der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (Baukörperausweisung) fest. Die erforderlichen Stellplätze wurden ebenerdig innerhalb der nicht überbaubaren Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen angelegt.

Durch die Errichtung der Wohnbebauung wird auf dem Baugrundstück Langensalzaer Straße 13 die Geschosflächenzahl 0,46 und auf den Baugrundstücken Langensalzaer Straße 15-24 und Gräfentaler Straße 8 die Geschosflächenzahl 0,43 erreicht. Das gegenüber der vorbereitenden Bauleitplanung nur geringfügig erhöhte Maß der baulichen Nutzung ist städtebaulich vertretbar. Es liegt im Interesse einer intensiveren baulichen Nutzung des vorhandenen Baulandes. Da die Nutzungsmaßanhebung nur eine kleine Fläche des allgemeinen Wohngebietes mit der Geschosflächenzahl 0,4 betrifft, ist sie als Entwicklung des Bebauungsplanes aus der vorbereitenden Bauleitplanung anzusehen. Die Erhöhung führt nicht zu einer Änderung der Grundzüge der Planung; sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Auf dem Grundstück Gräfentaler Straße 10 setzt der Bebauungsplan bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise allgemeines Wohngebiet fest. Als Maß der baulichen Nutzung wurden zwei zulässige Vollgeschosse, die Grundflächenzahl 0,3 und die Geschosflächenzahl 0,4 festgesetzt.

Durch Planergänzungsbestimmung wird u. a. geregelt, daß

- a) die Anlagen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 6 der Baumutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind (Der Ausschuß der Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinstedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen findet seine Begründung darin, daß derartige Anlagen der Eigenart des Gebietes nicht entsprechen);
- b) auf dem Grundstück Gräfentaler Straße 10 die Bauungstiefe 20 m beträgt, gerechnet von der Baugrenze an, und daß eine Überschreitung bis zu einer Tiefe von 23,0 m zugelassen werden kann, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen.

Der Bebauungsplan hebt die gegenstandslos gewordenen förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien und Baufuchtlinien auf und setzt der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien für die Gräfentaler Straße und die Langensalzaer Straße mit Wendeplatte sowie Baugrenzen fest.

## III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Die erforderlichen Änderungen wurden vorgenommen.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Steglitz hat dem Bebauungsplan am 24. September 1969 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 22. Dezember 1969 bis 22. Januar 1970 öffentlich ausliegen.

Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan wurden vorgebracht

1. von Herrn Wilhelm Hamm, Eigentümer des Grundstück Apoldaer Straße 8, mit Schreiben vom 19. Dezember 1969,
2. von Herrn Detlef Weiß für den Eigentümer des Grundstück Zerbster Straße 31, mit Schreiben vom 21. Januar 1970.

Die Bedenken zu 1. und 2. richten sich im wesentlichen gegen die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes, der durch seine Festsetzungen den ursprünglichen Charakter des Wohngebietes, das überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut sei, nicht berücksichtigte. Durch die neu erstellten zwei- und dreigeschossigen Wohngebäude sei das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung - insbesondere auch durch die Einbeziehung eines Teiles der Langensalzaer Straße in das Bauland - erheblich überschritten und die notwendigen begrünter Flächen zwischen den Gebäuden auf das äußerste reduziert. Das habe zur Folge, daß die Abstandsflächen der Gebäude zu den Einfamilienhäusern den Vorschriften nicht entsprechen. Der Wert der benachbarten Grundstücke werde hierdurch gemindert.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes habe erst zu einem Zeitpunkt stattgefunden, als die Durchführung des Bauvorhabens so gut wie abgeschlossen war, so daß Bedenken der Betroffenen nicht mehr hätten berücksichtigt werden können. Dies stehe im Widerspruch zu dem geltenden Recht.

Auf die schriftlichen Erwidlungen des Stadtplanungsamtes des Bezirksamtes Steglitz haben sich die Einsprechenden nicht mehr gemeldet.

Die Bedenken und Anregungen konnten aus den nachstehend aufgeführten Gründen nicht durchgreifen:

Bei der Planung für die Bebauung und Erschließung des Geländes sind die Interessen der Eigentümer der anliegenden Grundstücke beachtet worden.

Im Baumutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Art und Maß der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II/2 ausgewiesen. Der Bebauungsplan weist ebenfalls als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet aus. Die geringe Anhebung des Nutzungsmaßes ist in Anbetracht des verhältnismäßig großen Grundstücks Langensalzaer Straße 15-24 und Gräfentaler Straße 8 im Interesse der städtebaulich erwünschten Neuordnung und auch im Hinblick darauf vertretbar, daß der Bundesgesetzgeber nach der Baumutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 in allgemeinen Wohngebieten bei einem zulässigen Vollgeschosß eine Geschosflächenzahl bis zu 0,5 und bei zwei zulässigen Vollgeschossen sogar eine Geschosflächenzahl bis zu 0,8 für angemessen hält. Öffentliche Belange standen der Anhebung nicht entgegen.

Die Lage der Gebäude ist so gewählt worden, daß die Flächen zwischen den Einfamilienhäusern und den zwei- bis dreigeschossigen Mietwohnhäusern weitaus größer sind als nach den Vorschriften erforderlich. Auch die bisher geltende Bebauungstiefenregelung gemäß § 8 Nr. 1 und 2 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087, 1104) hätte der beanstandeten Baukörperanordnung nicht entgegengestanden.

Der Charakter des Einfamilienhausgebietes wird insoweit nicht unzumutbar verändert, weil schon nach der bisher geltenden Rechtslage in der Baustufe II/2 dreigeschossige Gebäude zugelassen werden konnten und Gebäude bis zu 50 m Länge wenigstens als Reihenhäuser ausnahmsweise zulässig waren.

Gemäß § 33 des Bundesbaugesetzes ist ein Bauvorhaben in den Gebieten, für die die Gemeinde beschlossen hat, einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 des Bundesbau-

gesetzes aufzustellen, unter bestimmten Voraussetzungen vor Festsetzung des Bebauungsplanes zulässig. Unter Berücksichtigung dieser Vorschriften ist die Baugenehmigung vor Festsetzung des Bebauungsplanes auf dem Befreiungswege erteilt worden.

Fragen der Entschädigung können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht geklärt werden. Sie sind gegebenenfalls in einem gesonderten Entschädigungsfeststellungsverfahren zu behandeln.

#### *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 18. Juli 1969 (GVBl. S. 1034).

#### *C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:*

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben: Keine.

Die Langensalzaer Straße ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes endgültig hergestellt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 30. März 1972

#### Der Senat von Berlin

Neubauer  
Bürgermeister

Schwedler  
Senator  
für Bau- und Wohnungswesen