



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-166 für die Grundstücke Dessauerstraße 21/35 und Retzowstraße 41/59, Grundbuch von Lankwitz Band 163, Blatt 4818, für Teilflächen der Grundstücke Retzowstraße 46/52, Bellingstraße 21, 22 und 24, Grundbuch von Lankwitz Band 140, Blatt 4138 sowie für die Retzowstraße im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz

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 XII-166 für die Grundstücke Dessauerstraße 21/35 und Retzowstraße 41/59, Grundbuch von Lankwitz Band 163, Blatt 4818, für Teilflächen der Grundstücke Retzowstraße 46/52, Bellingstraße 21, 22 und 24, Grundbuch von Lankwitz Band 140, Blatt 4138 sowie für die Retzowstraße im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz

Vom 11. Juli 1980

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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949 / GVBl. S. 1250), in Verbindung mit § 5 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XII-166 vom 8. Oktober 1976 mit Deckblatt vom 19. Mai 1979 für die Grundstücke Dessauerstraße 21/35 und Retzowstraße 41/59, Grundbuch von Lankwitz Band 163, Blatt 4818, für Teilflächen der Grundstücke Retzowstraße 46/52, Bellingstraße 21, 22 und 24, Grundbuch von Lankwitz Band 140, Blatt 4138 sowie für die Retzowstraße im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz, der den durch Verordnung vom 1. Dezember 1959 (GVBl. S. 1222) festgesetzten Bebauungsplan XII-64 für das Gelände zwischen Kurfürstenstraße, Dessauerstraße, Zietenstraße und Bellingstraße in Berlin-Lankwitz teilweise ändert, 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 Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

(1) 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)

wird hingewiesen.

(2) Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Verordnung ist nach § 155 a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem für das Bauwesen zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 155 a Abs. 3 des Bundesbaugesetzes nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 4

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 ein zwar vom geltenden Planungsrecht abweichender, jedoch mit der städtebaulichen Zielsetzung zu vereinbarender Bauantrag der „Wohnbau“ GmbH in München zur Errichtung von zwei Wohnbauzeilen auf dem Grundstück Dessauerstraße 29/35 / Retzowstraße 41/59.

Die Grundstücke Dessauerstraße 21/27, die sich im Eigentum des „Tierschutzvereins für Berlin und Umgebung (Corporation)“ befinden, wurden auf Grund einer bereits vorgenommenen Erweiterung des Standortes für das Tierheim Lankwitz und wegen eines darüber hinaus auf dem Grundstück des Tierheimes geplanten Wohnungsbauvorhabens in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Der überwiegende Teil dieses Grundstückes war bereits in dem nach dem Gesetz über die städtebauliche Planung im Lande Berlin (Planungsgesetz) vom 22. August 1949 in der Fassung vom 22. März 1956 (GVBl. S. 272) am 1. Dezember 1959 (GVBl. S. 1222) festgesetzten Bebauungsplan XII-64 als „Vorbereitungsbau- platz für das Tierheim Lankwitz“ mit der Baustufe II/2 bei offener Bauweise ausgewiesen. Mit der erwähnten Standorterweiterung ist auch eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung verbunden.

Der Bebauungsplan dient, soweit er das Grundstück Dessauerstraße 29/35 / Retzowstraße 41/59 betrifft, der planungsrechtlichen Sicherung des in den Jahren 1966 bis 1968 auf dem Befreiungswege neu geschaffenen städtebaulichen Zustandes und regelt für die weiteren vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßten Grundstücke Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung.

In der vorbereitenden Bauleitplanung — Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 7. Änderungsplan vom 28. Januar 1976 (ABl. 1978 S. 1344) — sind die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet mit den Geschosflächenzahlen 0,4, 0,6 und 1,0 ein Geländestreifen südlich der Dessauerstraße als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und ein kleiner Geländestreifen am Rande der südöstlichen Bereichsgrenze in

einem Abstand von 35 m parallel zur Retzowstraße als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ dargestellt.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist das vom Bebauungsplan XII-64 nicht erfaßte Gelände als allgemeines Wohngebiet der Baustufen II/3 bzw. III/3 und als Nichtbaugbiet aus.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt für die bereits bestehende Wohnanlage auf dem Grundstück Dessauerstraße 29/35 / Retzowstraße 41/59 dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnete überbaubare Grundstücksflächen mit der Geschosflächenzahl 1,0 durch Baugrenzen fest (erweiterte Baukörperausweisung). Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist durch Planergänzungsbestimmung geregelt. Generell sind drei Vollgeschosse zulässig. Bei der mit dem Buchstaben A bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind Ausnahmen von der Anzahl der Vollgeschosse bis zu sechs Vollgeschossen, bei der mit dem Buchstaben B bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche bis zu sieben Vollgeschossen zulässig, wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 Abs. 5 BauNVO 1968).

Die gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplan intensivere bauliche Nutzung für den nördlichen Grundstücksteil ist in Anbetracht der relativ geringen Größe dieses Grundstücksteiles gemessen an der Größe der im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet mit den Geschosflächenzahlen 0,6 und 1,0 dargestellten östlich bzw. nördlich sich anschließenden Areale als Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung anzusehen.

Die in der Höhenanordnung abgestuften zwei Wohnhauszeilen schaffen den Übergang von der benachbarten dreigeschossigen Blockrandbebauung beiderseits der Bellingstraße (GFZ 1,0) zu den Ein- und Zweifamilienhäusern in dem Gebiet nördlich der Dessauerstraße mit der Baustufe II/3. Die lebhaftige Gliederung der Baukörper vermittelt den Eindruck einer verhältnismäßig aufgelockerten Bebauung und beläßt durch eine abgesenkte und auf ihrer Abdeckung begrünte Tiefgarage hinreichend große Frei- und Erholungsräume, die durch die unmittelbar benachbarten ausgedehnten Dauerkleingartenkolonien und die Grünverbindung (Parkanlage), die von der Dessauerstraße zum Dauerkleingartengebiet führt, für die Bewohner der beiden Wohnhauszeilen praktisch noch vergrößert werden.

Die Nutzungsmaßüberschreitung im Bereich der bestehenden Wohnanlage fand ihre Rechtfertigung auch in dem städtebaulichen Ziel, im Interesse der Bereitstellung dringend benötigten Wohnraumes dichter zu bebauende Gebiete in geeigneter Lage baulich so intensiv wie stadtplanerisch vertretbar zu nutzen.

Neben der rechtlichen Sicherung der bestehenden Wohnanlage setzt der Bebauungsplan in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan fest:

1. Eine 10 m breite Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ stellt die Verbindung von der Dessauerstraße zu dem südlich angrenzenden Gebiet der Dauerkleingärten her. Die in dieser Parkanlage gelegene Leitung der Wasserwerke wird durch die Festsetzung einer mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastenden Fläche gesichert, die gemäß Planergänzungsbestimmung nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden darf (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG 1960).
2. Das Grundstück Dessauerstraße 27 wird bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise als ein dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnetes Baugrundstück mit zwei zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschosflächenzahl 0,7 festgesetzt. Auf diesem Grundstück soll später eine drei- bis fünfgeschossige Bebauung errichtet werden.

Durch Planergänzungsbestimmung wurde für diese Fläche neben der Bebauungstiefe geregelt, daß im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden könne; wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 Abs. 5 BauNVO 1968).

Eine auf dem Grundstück verlaufende Leitung der Gas wird durch die Festsetzung einer mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belastenden Fläche gesichert, die nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden darf (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG 1960).

Durch Planergänzungsbestimmung wird darüber hinaus für das gesamte allgemeine Wohngebiet geregelt, daß im allgemeinen Wohngebiet die im § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 6 der Bau-nutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind (§ 1 Abs. 4 BauNVO 1968). Der Ausschluß derartiger Anlagen — Gartenbaubetriebe und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen — findet seine Begründung darin, daß derartige Anlagen nicht mit dem Charakter des allgemeinen Wohngebietes der Umgebung in Einklang stehen.

3. Das Grundstück Dessauerstraße 21/25 wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tierheim Lankwitz“, sein nördlicher Bereich, auf dem sich zur Zeit der Tierfriedhof befindet, als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen ausgewiesen. Bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise wurden als Maße der baulichen Nutzung zwei zulässige Vollgeschosse, die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschößflächenzahl 0,5 festgesetzt. Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Geschößflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 Abs. 5 BauNVO 1968).

Durch Planergänzungsbestimmung wurde für das Tierheim Lankwitz neben der Bebauungstiefe geregelt, daß bauliche Anlagen zulässig sind, die mit der Zweckbestimmung des Tierheimes in Einklang stehen und daß von den Anlagen im Sondergebiet unter Berücksichtigung der Eigenart des Betriebes keine Belästigungen oder Störungen ausgehen dürfen, die für die Umgebung unzumutbar sind (§ 11 Abs. 2 BauNVO 1968).

Das gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplan um $\frac{1}{10}$ angehobene Maß der baulichen Nutzung für die Grundstücke Dessauerstraße 21/27 ist in Anbetracht der relativ geringen Größe der Baugrundstücke als Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung anzusehen.

Die Anhebung des Nutzungsmaßes und Umwandlung in Sondergebiet trägt den konkreten Bedürfnissen des Tierheimes Rechnung, die wegen ihrer geringen flächenmäßigen Bedeutung bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes keine Berücksichtigung finden konnten. Wegen der Abwägung der betroffenen Belange wird im einzelnen auf die Ausführungen unter III. — Verfahren — verwiesen.

Um eine bessere verkehrliche Übersicht zu gewährleisten, wurden an der Retzowstraße Ecke Dessauerstraße und an der Bellingstraße Eckabschrägungen festgesetzt. Für die Eckabschrägungen an der Bellingstraße und für den endgültigen Ausbau des Wendeplatzes der Retzowstraße müssen private Grundstücksteilflächen in Anspruch genommen werden.

Der Bebauungsplan setzt Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen unter Aufhebung der bisher bestehenden Straßen- und Baufluchtlinien sowie einer Baugrenze vom 1. Dezember 1959 und die Retzowstraße sowie Teilflächen der Dessauerstraße und der Bellingstraße als Straßenverkehrsfläche fest.

III. Verfahren

Eine Beteiligung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 war nach Artikel 3 § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (GBG. I S. 2221, 3617 / GVBl. S. 1830, 1977 S. 116) nicht erforderlich.

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes) erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes durch den Senator für Bau- und Wohnungswesen. Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Steglitz hat dem Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes am 24. November 1976 zugestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 10. Januar bis 10. Februar 1977 ist am 24. Dezember 1976 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 1693 fristgerecht bekanntgemacht worden (§ 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960).

Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan wurden vorgebracht von

1. Herrn Christian Gizewski, Tietzenweg 98, 1000 Berlin 45 und
2. dem Tierschutzverein für Berlin und Umgebung Corporation, Dessauerstraße 21/27, 1000 Berlin 46.

Die Bedenken zu 1. richten sich gegen die bereits errichtete zwei- bis siebengeschossige Bebauung auf dem Grundstück Dessauerstraße 29/35 / Retzowstraße 41/59, da sie der in diesem Bereich geltenden Baustufe II/2 entgegenstehe. Die Notwendigkeit von der üblichen Geschößanzahl und von der Bebauungstiefenregelung Ausnahmen zuzulassen — Überschreitung der Bebauungstiefe über 20 m hinaus — sei nicht ersichtlich. Nach Meinung des Einsprechenden handele es sich um einen weiteren ortsbildverändernden Einzeleingriff in die vorhandene bauliche Struktur, der zu einem von der Bevölkerung weitgehend nicht gewünschten schwerwiegenden Veränderungsprozeß führe und deshalb eine städtebauliche Gesamtkonzeption für die betroffene Gegend voraussetze, die öffentlich dargelegt und diskutiert werden müsse.

Die Bedenken zu 2. richten sich gegen die beabsichtigte Festsetzung der Geschößflächenzahl 0,4 für das Sondergebiet Tierheim Lankwitz. Es wird angeregt, die Geschößflächenzahl auf 0,6 zu erhöhen, da durch die vorhandene Bebauung bereits eine Geschößflächenzahl von 0,4 erreicht sei; weitere unbedingt erforderlichen Baumaßnahmen, wie zum Beispiel Aufstockungen, könnten deshalb nur durchgeführt werden, wenn das zulässige Nutzungsmaß heraufgesetzt werde.

Zu den Bedenken wird folgendes ausgeführt:

Den Bedenken zu 1. kann nicht gefolgt werden; der Flächennutzungsplan stellt für einen Teil des allgemeinen Wohngebietes eine Geschößflächenzahl von 1,0 dar; die städtebauliche Vertretbarkeit der Ausdehnung dieses Nutzungsmaßes auf einen weiteren Teil des allgemeinen Wohngebietes wurde unter „II. — Inhalt des Planes —“ begründet. Ergänzend zu diesen Ausführungen ist festzustellen, daß die in Rede stehende Bebauung zu keinen schwerwiegenden Veränderungen der vorhandenen baulichen Struktur führt. Südlich der Dessauerstraße im Osten schließt ein Schulstandort an, im Westen das Tierheim Lankwitz. Dies sind Einrichtungen, die von ihrer Funktion her bauliche Strukturen aufweisen, die mit der eines Einfamilienhausgebietes nichts zu tun haben. Das Ortsbild ist auch nördlich der Dessauerstraße nicht nur durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt, sondern durchaus auch durch mehrgeschossige Mietwohnhäuser.

Eine öffentliche Diskussion über die Ziele der Planung im Sinne des § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in seiner Neufassung, wie sie von dem Einsprechenden vorgeschlagen wird, hat der Gesetzgeber für dieses Bebauungsplanverfahren nicht vorgesehen; für diesen Bebauungsplan war vielmehr Artikel 3 § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes anzuwenden, da der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes und die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vor Inkrafttreten der Neufassung des Bundesbaugesetzes herbeigeführt wurden.

Die Betroffenen hatten ausreichend Gelegenheit, ihre Vorstellungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung zu Gehör zu bringen und auf Bezirksebene zu erörtern. Im übrigen müssen Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 Satz 1 des Bundesbaugesetzes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, der selbst für das „Einfamilienhausgebiet“ — gestützt auf die Festsetzungen des Baunutzungsplanes (Baustufe II/3) — bereits eine Geschößflächenzahl von 0,6 dargestellt und damit — zumindest längerfristig gesehen — eine Ortsbildveränderung zur Zielsetzung hat.

Die Bedenken und Anregungen zu 2. wurden unter Abwägung der Interessen in vertretbarem Umfang berücksichtigt. Die Geschosßflächenzahl für das Sondergebiet Tierheim Lankwitz wurde in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung vorhandener und in naher Zukunft zu errichtender Baulichkeiten (erreichte Geschosßflächenzahl 0,46), von 0,4 auf 0,5 angehoben. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgte durch Deckblatt vom 19. Mai 1979.

Auf Grund des Deckblattes wurde eine eingeschränkte Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 2 a Abs. 7 BBauG erforderlich. Sie wurde in der Zeit vom 15. Juni bis 15. Juli 1979 durchgeführt. Innerhalb dieses Zeitraumes wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht von:

1. Herrn T. Schubert, Dessauerstraße 26 a, 1000 Berlin 46,
2. der Wohnbau GmbH, Hauptverwaltung, Philosophenring 2, 5300 Bonn, Eigentümer des Grundstücks Dessauerstraße 29/35 / Retzowstraße 41/57,
3. Herrn Erwin Kirchhoff, Retzowstraße 53, 1000 Berlin 46, als Mieter (Hausmeister) mit Unterschriften von 68 Mietparteien,
4. Herrn Ch. Kaulke, Kurfürstenstraße 52, 1000 Berlin 46,
5. Herrn Rechtsanwalt und Notar Klaus-Peter Klambt, als Wahrnehmer der Interessen des Herrn Heinz Kuschel, Goldaper Straße 9, 1000 Berlin 46,
6. Frau Auguste Netzel, Dessauerstraße 17 a, 1000 Berlin 46,
7. Herrn Ingo Bading, Dessauerstraße 35, 1000 Berlin 46,
8. Ehepaar Magda und Roland Wunderlich und Frau Elisabeth Palkowitz, Dessauerstraße 15, 1000 Berlin 46,
9. Herrn Hubert Lange, Kurfürstenstraße 48, 1000 Berlin 46,
10. Herrn Professor Dr. Ewald Harndt, Knesebeckstraße 68/69, 1000 Berlin 12 (wohnhaft in der näheren Umgebung des Tierheimes Lankwitz).

Die von den Vorgenannten vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden im wesentlichen wie folgt begründet:

- a) Die Anhebung des Nutzungsmaßes von Geschosßflächenzahl 0,4 auf 0,5, die die Errichtung weiterer Baulichkeiten (wie zum Beispiel Aufstockung der Hundeboxen) ermöglicht, könne nicht hingenommen werden (zu 1., 4. bis 6. und 10.), da
- b) durch die Kapazitätserweiterung die ohnehin schon erhebliche, insbesondere von den Freigehegen ausgehende, Lärm- und Geruchsbelästigung zu allen Tageszeiten – vor allem in den Sommermonaten – noch erheblich steigen werde. Die zur Zeit auftretenden Belästigungen werden hauptsächlich von den über den Pferdeställen untergebrachten Hunden verursacht; hinzu kämen noch die bei Inanspruchnahme des tierärztlichen Notdienstes während der Nachtstunden entstehenden Geräusche (Anfahren der Kraftfahrzeuge, Türklappen, Lautäußerungen mitgeführter Hunde, Betätigung der Sprechanlage) (zu 1. bis 10).
- c) Hervorgerufen durch die Tierhaltung komme es in der warmen Jahreszeit zur Fliegenplage, weswegen die Balkone der nahegelegenen Wohnhäuser zum Teil nicht mehr genutzt werden könnten, der Aufenthalt im Garten beeinträchtigt und das Öffnen der Fenster zum Lüften der Wohnungen problematisch werde (zu 3. und 5. bis 7.).
- d) Eine Vergrößerung der Aufnahmekapazität der Tiersammelstelle durch bauliche Maßnahmen könne auch durch die Einschränkung der Vermietung von Hundegrabstellen erreicht werden (zu 5.).
- e) Durch die „Aufstockung“ der unmittelbar an der nordwestlichen Grenze des Grundstücks Goldaper Straße 9 gelegenen Hundeboxen werden Teile der Gärtnerei verschattet, so daß wertvolle und für die Existenz notwendige Blumen-Anbauflächen nicht mehr genutzt werden könnten (zu 5.).
- f) Es werde befürchtet, daß durch künftige Bauvorhaben auf dem Gelände des Tierheimes Lankwitz wertvolle, unter Naturschutz stehende Bäume gefällt werden müssen (zu 5. und 8.).

- g) Es werde die Auffassung vertreten, daß ein Tierheim dieser Größenordnung an den Stadtrand gehöre, wo keine Belästigung für Menschen auftreten könne (zu 4.); es sollte in diesem Zusammenhang geprüft werden, ob auf dem flächenmäßig groß ausgelegten Gelände des Polizeiabschnittes Gallwitzallee Möglichkeiten zur Erstellung von Bauten für eine Tiersammelstelle vorhanden seien (zu 7.).
- h) Nach Meinung der Einsprechenden seien für Besucher des Tierheimes Lankwitz keine Stellplätze vorhanden. Die Stellplatzfrage sei mithin ungeklärt, zumal eine geeignete zur Zeit unbefestigte Fläche auf dem Grundstück Dessauerstraße 27 für den Wohnungsbau vorgesehen sei (zu 8.).
- i) Es werde im übrigen befürchtet, daß durch die beabsichtigten Erweiterungen des Tierheimes die anliegenden Grundstücke eine erhebliche Wertminderung erfahren würden (zu 9.).
- k) Ferner werden Bedenken gegen eine geschlossene Bebauung entlang der Grenze zur südlich gelegenen Gärtnerei erhoben, da diese Art der Bebauung den Charakter einer offenen Bebauung, wie sie in der Umgebung des Tierheimes vorherrsche, widerspreche. Auch würde der von der Dessauerstraße zur Kleingartenkolonie führende Grünzug im Bereich der unmittelbaren Grenzbebauung ohne den erforderlichen Abstand nachteilig beeinflußt werden (zu 6. und 8.).

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden im einzelnen beim Stadtplanungsamt Steglitz erörtert. Ihnen konnte nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander aus folgenden Gründen nicht gefolgt werden:

Zu a):

Die Erhöhung des im Flächennutzungsplan dargestellten Maßes der baulichen Nutzung für das Sondergebiet Tierheim Lankwitz von Geschosßflächenzahl (GFZ) 0,4 auf 0,5 ist – wie bereits ausgeführt – als Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung gerechtfertigt.

Die Nutzungsmaßanhebung ermöglicht die Errichtung weiterer Bauten zur Vergrößerung der bereits weitgehend erschöpften Aufnahmekapazität der bestehenden Anlage.

Wegen der Ausweitung der Kleintierhaltung in Berlin hat sich die Zahl der in der vom Polizeipräsidenten in Berlin auf dem Standort des Tierheimes Lankwitz betriebenen amtlichen Tiersammelstelle aufzunehmenden Tiere in den Jahren 1967 bis 1978 bei Hunden und Katzen mehr als verdreifacht. Bei den anderen Tierarten liegt diese Zahl im Jahre 1978 um 46% höher als im Jahre 1967. Die Tiersammelstelle besteht aus 2 Stationen, und zwar aus einer für die Unterbringung herrenloser oder in Verwahrung zu nehmender Tiere und einer Beobachtungsstation für tollwutverdächtige Tiere.

Die Verpflichtungen des Tierschutzvereins gegenüber den Behörden ergeben sich nach Umfang und Inhalt aus dem zwischen dem Polizeipräsidenten in Berlin und dem Tierschutzverein am 27. Februar 1951 geschlossenen Nutzungsvertrag. Dieser wurde in den nachfolgenden Jahren geändert und den gewonnenen Erfahrungen angepaßt. Danach ist der Tierschutzverein unter anderem verpflichtet, die in der Tiersammelstelle untergebrachten Tiere zu pflegen, zu versorgen und tierärztlich zu betreuen. Hierbei handelt es sich um Fundtiere und Tiere, die auf Grund der Vorschriften des Viehseuchengesetzes oder anderer gesetzlicher Bestimmungen unter Beobachtung gestellt, beschlagnahmt oder eingezogen wurden. Zusätzlich wird der Tierschutzverein von den bezirklichen Veterinär- und Lebensmittelaufsichtsämtern für die vorübergehende Unterbringung von Tieren, die nach dem Gutachten des beamteten Tierarztes in Haltung, Pflege oder Unterbringung erheblich vernachlässigt sind, in Anspruch genommen.

Die über Jahre auf Grund der vorstehenden Bestimmung zu beobachtende Zunahme der Zahl der zu verwahrenden Tiere hat zwangsläufig zu einer Erweiterung der Kapazitätsansprüche an die Tiersammelstelle geführt. Durch organisatorische Maßnahmen wurde zwar versucht, den erforderlichen Raummehrbedarf zu kompensieren. Eine Erweiterung der Tiersammelstelle durch Anmieten weiterer Stallgebäude war jedoch notwendig, da die Regelverwahrzeit, die im Normalfall bei Fundhunden 5 Tage und bei

Fundkatzen 3 Tage beträgt, bei Bestehen einer Tollwutgefahr in Berlin auf Grund viehseuchenrechtlicher Verwaltungsvorschriften verlängert werden muß. Laut Ausführungsvorschriften zur Tollwutverordnung müßten an und für sich bei Bestehen eines tollwutgefährdeten Bezirks in Berlin alle nicht abgeholten und nicht in Quarantäne zu nehmenden Fundhunde und -katzen getötet werden. Dies kann nur vermieden werden, wenn im Benehmen mit der Senatsverwaltung für Gesundheit und Umweltschutz der Tierschutzverein diese Tiere für drei Monate in einer den seuchenhygienischen Erfordernissen gerecht werdenden Quarantäne halten kann. Da aber die Stallungen der Tiersammelstelle des Polizeipräsidenten bereits voll ausgelastet sind, sieht sich zur Zeit das Tierheim Lankwitz nicht in der Lage, etwa erforderliche weitere Stallungen bei eventuell auftretender Tollwut zur Verfügung zu stellen. Aus diesem Grunde ist der Tierschutzverein bemüht, seine Aufnahmekapazität durch Errichtung eigener Stallgebäude zu erhöhen.

Um dem nachkommen zu können, ist die Errichtung eines zweigeschossigen Stallgebäudes an der Südostgrenze anstelle des dort vorhandenen eingeschossigen Stallgebäudes vorgesehen; hierbei sollen zusätzlich 106 Hundeboxen geschaffen werden. Die Verwirklichung des Bauvorhabens und die bereits im Bau befindliche Erweiterung des tierärztlichen Behandlungstraktes liegen mithin im öffentlichen Interesse.

Zu b):

Künftige Bauvorhaben innerhalb des Sondergebietes „Tierheim Lankwitz“ unterliegen den planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften, deren Beachtung dem Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Steglitz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens obliegt. Planungsrechtliche Grundlage künftiger Auflagen ist die Planergänzungsbestimmung Nr. 2, in der bestimmt wird, daß von den Anlagen im Sondergebiet unter Berücksichtigung der Eigenart des Betriebes keine Belästigungen oder Störungen ausgehen dürfen, die für die Umgebung unzumutbar sind.

Ein von einem Ingenieurbüro für Raum- und Bauakustik erstelltes „Gutachten über die Lärmsituation in der Umgebung des Tierheimes Lankwitz und über die Möglichkeit der Lärminderung“ zeigt verschiedene bauliche Möglichkeiten auf, mit denen der Geräuschpegel des aus den Stallgebäuden herausdringenden Hundegebells erheblich gesenkt werden könnte. Der Bauherr erklärte sich bereit, bei seinem Neubauvorhaben den Empfehlungen des Akustikers zu folgen. Außerdem sollen bei den vorhandenen Baulichkeiten — jeweils im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten — nachträglich Schallschutzmaßnahmen getroffen werden.

Im übrigen wird darauf hingewiesen, daß bei den rechtmäßig bestehenden Anlagen des Tierheimes bauordnungsrechtlich Eingriffsmöglichkeiten zur Verbesserung des Lärmschutzes auf Grund der Vorschriften des § 110 Bauordnung für Berlin oder auch des § 14 des Allgemeinen Gesetzes zum Schutz der öffentlichen Sicherheit und Ordnung in Berlin (ASOG) bestehen, wenn im Einzelfall konkrete Gefahren — zu denen auch Gesundheitsgefahren gehören können — vorliegen.

Die im Neubau vorgesehenen Hundeboxen werden in der Regel nicht voll belegt werden, da eine Anzahl der Boxen für unvorhergesehene Fälle wie das Auftreten von Tollwut als Vorsorgemaßnahme freizuhalten sind. Im übrigen ist für Tiere, die nur kurze Zeit im Tierheim verbleiben, kein Auslauf in den Freiboxen vorgesehen, so daß sich aus der Aufstockung und der damit verbundenen Erhöhung der Zahl der zu betreuenden Hunde kaum zusätzliche Lärmbelästigungen ergeben dürften, dies um so mehr, als die Anlage zusätzlicher Freigehege nicht vorgesehen ist.

Beanstandungen des Eigentümers Netzel gegen die Belegung der Freigehege in der Nähe seines Grundstücks Dessauerstraße 17 wurden dadurch gegenstandslos, daß diese Gehege auf Anraten der Senatsverwaltung für Gesundheit und Umweltschutz nicht mehr benutzt werden.

Ein ständiges Halten von Hunden in Ställen widerspricht allerdings den Tierschutzgesetzen. Beim Ausführen der Hunde tagsüber während der wärmeren Jahreszeit und bei günstiger Witterung muß damit gerechnet werden, daß diese Tiere Lautäußerungen von sich geben, die deutlich über dem allgemeinen Geräuschpegel der Umgebung liegen. Hinsichtlich der Belegung der ande-

ren Freigehege muß daher ein gewisses Maß an Tiergeräuschemissionen hingenommen werden, da unter Abwägung der notwendigen tierpflegerischen Fürsorge und dem berechtigten Ruhebedürfnis der Anwohner hier den Belangen des Tierschutzes der Vorrang eingeräumt werden mußte.

Den Beschwerden über die Belegung der Hundeboxen über dem Pferdestall wird voraussichtlich in der Weise begegnet werden, daß nach Fertigstellung der 106 zusätzlichen Hundeboxen die Boxen über dem Pferdestall nur noch mit Kleintieren und Katzen belegt werden.

Die bei Inanspruchnahme des tierärztlichen Notdienstes auch während der Nachtstunden entstehenden Geräusche übersteigen nicht das in einer Großstadt zumutbare Maß des allgemeinen Lärmpegels, zumal der Notdienst je Nacht nach bisherigen Erfahrungen im Höchsthafte bis zu achtmal in Anspruch genommen wird. Der Polizeipräsident in Berlin, Referat Verschiedene Verwaltungsaufgaben, hat sich im übrigen dahingehend geäußert, daß in polizeilichen Gewahrsam gelangte Tiere nur selten auch nachts mit Einsatzfahrzeugen in die Tiersammelstelle eingeliefert werden würden. Eine unverzügliche Aufnahme sei in diesen Fällen jedoch durch die spezifische Eigenart des polizeilichen Dienstbetriebes erforderlich, insbesondere, weil eine Verwahrung der Tiere auf Polizeidienststellen nicht möglich ist.

Die in der Vergangenheit aufgetretenen Geruchsbelästigungen infolge unsachgemäßer Wartung der Dunggruben wurden durch Auflagen des Gesundheitsamtes Steglitz inzwischen weitgehend ausgeschaltet. Diese Auflagen beziehen sich auf eine tägliche Chlorkalkabdeckung, getrennte Sammlungen von tierischen Fäkalien und Hausmüll, eine ordnungsgemäße Abfuhr und den Bohlenverschluß der Dunggruben nach Abschluß der täglichen Stallarbeiten. Nachkontrollen hat sich das bezirkliche Gesundheitsamt vorbehalten.

Zu c):

Der vermehrte Fliegenbefall, der vermutlich insbesondere durch die unsachgemäße Dungaufbewahrung hervorgerufen worden sein wird, dürfte aus den vorgenannten Gründen rückläufig sein, insbesondere auf Grund der Auflagen der Abteilung Gesundheitswesen. Darüber hinaus wird nach Auskunft des Tierheimes in den Sommermonaten wöchentlich eine zweimalige Fliegenbekämpfung mit einem vom Bundesgesundheitsamt zugelassenen Mittel durchgeführt, so daß auch diesen Bedenken außerhalb des Bebauungsplanverfahrens Rechnung getragen wird.

Zu d):

Der Ausdehnung der bebaubaren Fläche des Tierheimes auf das nördlich angrenzende Gelände des Tierfriedhofes, welches im vorliegenden Bebauungsplan als nicht überbaubare Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt wird, kann nicht zugestimmt werden. Abgesehen davon, daß im Kreise der Tierliebhaber ein offensichtlicher Bedarf für eine derartige Anlage besteht und daher an anderer Stelle ein Flächenersatz geschaffen werden müßte, würde eine Bebauung zu einem erheblichen Eingriff in den parkähnlichen Baumbestand führen und damit die jetzt bestehende Abschirmfunktion dieses Geländes zur Wohnbebauung nördlich der Dessauerstraße erheblich einschränken. Im übrigen wäre mit einer Ausweitung der überbaubaren Fläche nach Norden eine Anhebung des Nutzungsmaßes nicht zu vermeiden, da der Tierfriedhof auch als nicht überbaubare Fläche Teil des der Nutzungsmaßberechnung zugrunde zu legenden Baugrundstückes war und ist.

Zu e):

Die Beeinträchtigung der Besonnung des Grundstücks Goldpater Straße 9 (Gärtnerei Kuschel) durch den geplanten Neubau ist unerheblich. Infolge der Lage des künftigen Neubaus an der Nordwestgrenze des Grundstücks tritt zwischen Mitte April und Mitte August (Hauptwachstumszeit) erst ab 16 Uhr eine geringfügige Verschattung der Gärtnerei ein. Zwischen der nordwestlichen Grundstücksgrenze und den Pflanzflächen befindet sich im übrigen ein etwa 3 m breiter Wirtschaftsweg, so daß die befürchtete Verschattung der eigentlichen Pflanzflächen erst zu einer wesentlich späteren Tageszeit eintreten wird.

Zu f):

Aus den gegenwärtig vorliegenden Bauplanungsunterlagen ist erkennbar, daß bei der Durchführung des Neubaus von Hundeställen keine Bäume gefällt werden müssen; das Tierheim Lankwitz ist am Erhalt des Baumbestandes selbst sehr stark interessiert, um den Charakter des Grundstücks so wenig wie möglich zu verändern. Daneben ist das Gartenbauamt Steglitz als Untere Naturschutzbehörde für den Schutz von Bäumen zuständig. Seinem Handeln liegt die Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin vom 4. Dezember 1961 (GVBl. S. 1694), geändert durch Verordnung vom 4. Dezember 1974 (GVBl. S. 2785) zugrunde.

Zu g):

Das über 70 Jahre in Lankwitz ansässige Tierheim nimmt im Interesse der Allgemeinheit öffentliche Belange des Tierschutzes und des Viehseuchenschutzes wahr. Sein Aufgabenbereich wurde bereits unter a) geschildert. Die Wahrnehmung dieser Aufgaben setzen zwar keine zentrale Ansiedlung im Stadtgebiet voraus, läßt aber eine völlig dezentrale Lage am Stadtrand aus rein praktischen Gründen (Verkehrsanbindung, Aufsuchen des tierärztlichen Notdienstes) nicht zu. Es ist aus diesen Gründen auch zweifelhaft, daß die Wahl eines neuen Standortes am Stadtrand zu einer allseitig befriedigenden Lösung führen würde.

Die Einrichtung einer Tiersammelstelle auf Flächen von Polizeidienststellen oder anderen Polizeiorganen ist aus Gründen der Sicherheit — unter Berücksichtigung der Eigenart des polizeilichen Dienstbetriebes — nicht möglich. Der sehr große Kostenaufwand beim Aufbau einer Tiersammelstelle — allein die Kosten für eine Beobachtungsstation für tollwutverdächtige Tiere wird auf mehrere Millionen DM geschätzt — ist nicht vertretbar. Für die laufende Unterhaltung wären zudem Ärzte, Pflege- und Verwaltungspersonal notwendig, die von seiten der Polizei nicht gestellt werden können. Eine Trennung der polizeilichen Tiersammelstelle vom Tierheim Lankwitz muß schon wegen des damit verbundenen vermehrten Kosten- und Personalaufwandes für die tierärztlichen Einrichtungen als nicht vertretbar angesehen werden.

Zu h):

Der Bedarf an Stellplätzen ist im amtlichen Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungs-Ingenieurs Theodor Reinhold vom 22. März 1979 in ausreichender Zahl nachgewiesen. Danach sind auf dem Gelände des Tierheimes und der Tiersammelstelle für Besucher und Benutzer 26 ebenerdige Stellplätze vorhanden, weitere 11 Stellplätze befinden sich in einer Garage und 13 Stellplätze in einem Keller. Bei dem geplanten Bauvorhaben auf dem Grundstück Dessauerstraße 27 werden die erforderlichen Stellplätze ebenfalls in ausreichender Zahl nachgewiesen. Ihre Anlegung zu fordern, ist Sache des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens.

Zu i):

Eine durch den Betrieb des Tierheimes Lankwitz verursachte Wertminderung der anliegenden Grundstücke ist im übrigen nicht zu erkennen, zumal die in jüngster Zeit entrichteten Kaufpreise für Grundstücke in der Umgebung des Tierheimes nicht unter denen vergleichbarer Grundstücke in der weiteren Umgebung liegen. Im übrigen können Fragen der Wertminderung nur in dem hierfür vorgeschriebenen Verfahren, nicht aber im Rahmen des Bauplanungsverfahren geklärt werden.

Zu k):

Die erforderlichen Mindestabstände der vorhandenen und der geplanten Bebauung zu der Grundstücksgrenze, an der die

Parkanlage entlang führt, werden durch die Festsetzung einer nicht überbaubaren Fläche des Baugrundstücks, die hier mit einer Breite von 5,0 m vorgesehen ist, fixiert. Die nicht überbaubare Fläche des Baugrundstücks ist im übrigen nach § 10 Abs. 1 der Bauordnung von Berlin (BauOBl) in der Fassung vom 1. Juli 1979 (GVBl. S. 898) gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Nach § 8 Abs. 2 der Bauordnung für Berlin müssen im Normalfall die Abstandflächen auf dem Grundstück selbst liegen; sie dürfen jedoch auf öffentliche Grün- und Erholungsanlagen übergreifen, wenn die Gebäude zu den Grenzen dieser Anlagen einen Abstand von mindestens einer halben Wandhöhe einhalten. Diese Vorschrift gilt trotz der planungsrechtlichen Festlegung des 5,0 m breiten Vorgartens und ist daher zu beachten.

Die Baugrenze auf der Grenze zum Grundstück Goldaper Straße 9 (Gärtnerei Kuschel) wurde bereits im Bebauungsplan XII-64 am 1. Dezember 1959 festgesetzt. Bei der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes wurden hierzu keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Eine Grenzbebauung ist hier aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt und wünschenswert, zumal hier bei der Lage und der Ausführung des Baukörpers ohne Fenster zum Nachbargrundstück gemäß Planergänzungsbestimmung Nr. 12 (§ 108 Abs. 1 BauOBl) ein ausreichender Schutz gegen Geräuschbeeinträchtigungen durch das Tierheim Lankwitz nach außen gewährleistet wird.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617 / GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949 / GVBl. S. 1250), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. September 1968 (BGBl. I S. 1237, 1969 I S. 11 / GVBl. S. 1676, 1969 S. 142);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Der Erschließungsaufwand für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Straßen ist im Rahmen der Vorschriften des Bundesbaugesetzes und des Erschließungsbeitragsgesetzes beitragsfähig. Der Erschließungsbeitrag wird etwa 265 000 DM betragen.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Siehe Ausführungen zu A. Begründung — II. Inhalt des Planes —.

Berlin, den 24. Juli 1980

Der Senat von Berlin

Lüder
Bürgermeister

Ristock
Senator
für Bau- und Wohnungswesen