



Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 31. 5. 1963

IV. Wahlperiode

Nr. 130

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 (1) der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-35
für das Gelände zwischen Belßstraße, Mudrastraße
und verlängerter Wedellstraße im Bezirk Steglitz,
Ortsteil Lankwitz**

Wir bitten, gemäß Artikel 47 (1) der Verfassung von Berlin die nachstehende, vom Senator für Bau- und Wohnungswesen erlassene Verordnung zur Kenntnis zu nehmen:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-35 für das Gelände zwischen Belßstraße, Mudrastraße und verlängerter Wedellstraße im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz.

Vom 16. Mai 1963.

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl I S. 341 / GVB1 S. 665, 1077) in Verbindung mit § 4 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVB1 S. 1080) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XII-35 vom 12. November 1962 mit Deckblatt vom 7. Mai 1963 für das Gelände zwischen Belßstraße, Mudrastraße und verlängerter Wedellstraße im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Steglitz, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Amt für Vermessung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Steglitz, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Amt für Stadtplanung 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

Das Gelände liegt nach der vorbereitenden Bauleitplanung - Neufassung des Baunutzungsplanes (ABl. 1961 S. 742) - im allgemeinen Wohngebiet, Baustufe II/3.

Dem in den Jahren 1912, 1931 und 1932 entstandenen Fluchtliniennetz standen Bauabsichten der Evangelischen Kirchengemeinde Lankwitz entgegen. Im Zuge der Erschließung des Ortsteiles Lankwitz-Ost ergab sich außerdem die Notwendigkeit einer Bodenordnung durch zweckmäßige Umlegung von Grundstücken im Einvernehmen mit den Eigentümern und Bauträgern.

Zur Aufhebung der förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien, zur Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen und zur Erlangung einer rechtsverbindlichen Grundlage für die Grundstücksumlegung war die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

II. Inhalt des Planes

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücksflächen stehen im Eigentum Berlins, der Evangelischen Kirchengemeinde Lankwitz und der Grundstücksgesellschaft und Wohnungsbaugesellschaft H. Klammt mbH u. Co. Zwischen der Kirchengemeinde und den anderen Eigentümern ist abgesprochen worden, daß die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücksflächen bis auf einen 10 m breiten, in ost-westlicher Richtung verlaufenden öffentlichen Grünzug in das Eigentum der Evangelischen Kirchengemeinde übergehen. Der geplante Grünzug soll den Lankwitzer Gemeindepark mit einem östlich des Geltungsbereiches in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hauptgrünzug verbinden. Südlich des öffentlichen Grünzuges ist innerhalb des allgemeinen Wohngebietes eine Gemeinbedarfsläche für kirchliche Einrichtungen festgesetzt worden: als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wurden die Grundflächenzahl 0,3 und die Geschosflächenzahl 0,6 festgesetzt. Für die Grundstücksflächen gilt die offene Bauweise.

Im Bereich des Baulandes nördlich der öffentlichen Grünfläche, das der Wohnbebauung vorbehalten bleibt, wurden 4 Baukörper mit 3 zulässigen Vollgeschossen und 1 Baukörper mit 6 zulässigen Vollgeschossen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Von den Erschließungsstraßen ist bisher nur die Belßstraße teilweise ausgebaut. Sie wird im Südosten des Geltungsbereiches mit der Wedellstraße verbunden. Die den Geltungsbereich im Westen tangierende Mudrastraße begrenzt das Kirchengelände auch im Norden und mündet rechtwinklig in die verlängerte Wedellstraße ein.

Der Bebauungsplan hebt die förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien innerhalb des Geltungsbereiches auf und setzt der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen fest.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat den Behörden und Dienststellen, deren Belange berührt werden, zur Stellungnahme vorgelegen. Einwendungen wurden nicht erhoben.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Steglitz hat dem Bebauungsplan am 12. Dezember 1962 zugestimmt.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 14. Januar 1963 bis 14. Februar 1963 zu jedermanns Einsicht ausliegen.

Während der Auslegungsfrist hat die Evangelische Kirchengemeinde Lankwitz als Eigentümerin des Grundstücks an der Belßstraße mit Schreiben vom 12. Februar und 20. März 1963 Bedenken und Anregungen vorgebracht, die auch nach mündlicher Erörterung beim Amt für Stadtplanung des Bezirksamtes Steglitz nicht zurückgenommen

wurden. Die Bedenken richten sich gegen die Festsetzung des als Sport- und Thingplatz genutzten Teiles der Gemeinbedarfsläche südlich des öffentlichen Grünzuges als Bauland. Als Folge dieser Festsetzung müsse die Kirchengemeinde erheblich höhere Erschließungsbeiträge zahlen, als wenn der Grundstücksteil als private Grünfläche festgesetzt werden würde. Die Verpflichtung, erhöhte Erschließungsbeiträge zu zahlen, würde die Kirche außerdem zur Nutzung des Sportgeländes als Bauland zwingen. Dies sei aber, da die Sportanlage nicht weniger wichtigen sozialen Zwecken diene als der Wohnungsbau, nicht zu verantworten.

Darüber hinaus sehe sich die Kirchengemeinde veranlaßt, bei Festsetzung der Sportanlage als Bauland nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 des Bundesbaugesetzes Entschädigungsansprüche geltend zu machen.

Die vorgebrachten Bedenken könnten nur zurückgenommen werden, wenn seitens der Behörde zugesichert werde, daß eine Freistellung von den Anliegerverpflichtungen erfolgen könne oder wenn die entstehende Erschließungslast bis zu dem Zeitpunkt gestundet werde, zu dem Anlaß zur Bebauung des Sportgeländes bestehe. Die Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 135 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes, nach dem von der Erhebung des Erschließungsbeitrages abgesehen werden kann, wenn dies im öffentlichen Interesse liegt oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist, seien wegen der überörtlichen und überkonfessionellen Bedeutung der kirchlichen Einrichtung gegeben.

Zu den Bedenken und Anregungen wird folgendes bemerkt: Unabhängig von der im Bebauungsplanverfahren nicht zu entscheidenden Frage der Erschließungsbeitragspflicht verbietet sich die Festsetzung einer besonderen privaten Grünfläche für das Sportplatzgelände bereits aus planerischen Gründen. Das Paul-Schneider-Heim, zu dem das Sportplatzgelände gehört, befindet sich als Stätte der kirchlichen Begegnung von übergemeindlichem Charakter noch in der Entwicklung. Von den Vertretern der Kirchengemeinde selbst wurde erklärt, daß mit einer weiteren Bebauung des Geländes zu rechnen sei. Es laufe zur Zeit ein Wettbewerb für eine Kindertagesstätte auf dem Gelände, so daß vor Abschluß der Planungsarbeit eine Trennungslinie zwischen dem bebaubaren und dem unbebaubaren Teil des Grundstücks nicht angegeben werden könne. Schon aus diesem Grunde und wegen des engen Zusammenhanges der Sportplatznutzung mit der Nutzung des Gesamtgeländes mußte darauf verzichtet werden, einzelne Baukörper festzusetzen und den Sportplatz gesondert auszuweisen. Es wurde daher die in solchen Fällen übliche flächenmäßige Ausweisung gewählt, um die Entwicklung in der Zukunft nicht zu behindern und spätere Planänderungsverfahren zu ersparen.

Im übrigen dürfte der Ansicht der Kirchengemeinde, daß ein als Sportplatz oder als private Grünfläche festgesetzter und danach nicht überbaubarer Teil ihres Grundstücks nicht der Erschließungsbeitragspflicht unterliege, der Umstand entgegenstehen, daß die Sportanlage nur Teil einer das Gesamtgrundstück umfassenden wirtschaftlichen Einheit ist und daß daher die Beitragspflicht nur auf dieser Grundlage beurteilt werden kann, was jedoch, wie bereits erwähnt, nicht im Bebauungsplanverfahren zu geschehen hat. In dem Erschließungsbeitragsverfahren wäre auch zu klären, ob und in welchem Umfang im Hinblick auf die vorliegenden besonderen Verhältnisse gemäß § 135 Abs. 5 BBauG von der Erhebung des Erschließungsbeitrages abgesehen werden kann.

Die Sportfläche, die auch früher die rechtliche Qualifikation als Bauland besaß, wurde daher, wie vorgesehen, als überbaubare Fläche und zur Hervorhebung ihrer besonderen Bedeutung zusammen mit dem westlich angrenzenden Gelände durch Deckblatt als Gemeinbedarfsläche für kirchliche Einrichtungen festgesetzt. Entschädigungsansprüche nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 des Bundesbaugesetzes können im Hinblick auf diese Festsetzung nicht geltend gemacht werden, da sie weder die Sportplatznutzung aufhebt noch eine Beseitigung der Sportanlage für die Zukunft erfordert. Im Gegenteil würde gerade die von der Kirchengemeinde angelegte Festsetzung einer Teilfläche des Grundstücks als private Grünfläche eine Wertminderung darstellen können.

Um jedoch der Kirchengemeinde Lankwitz im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entgegenzukommen, ist die für die Gemeinbedarfsfläche ursprünglich vorgesehene Geschosflächenzahl von 0,7 im Einvernehmen mit der Kirchengemeinde durch Deckblatt entsprechend der vorbereitenden Bauleitplanung auf 0,6 herabgesetzt worden. Nach dem Erschließungsbeitragsgesetz ist bei dieser Festsetzung der Erschließungsaufwand für die beiden anliegenden Straßen - verlängerte Wedellstraße und Belßstraße - statt für eine Breite von 15 m lediglich für eine Breite von 12 m beitragsfähig.

Eine weitergehende Berücksichtigung der Bedenken und Anregungen war nicht möglich.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665, 1077).

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Die Straßenbaukosten im Bereich des Bebauungsplanes betragen für die volle Straßenbreite nach Kostenanschlägen und Ausschreibungsunterlagen für:

den Umbau der Belßstraße an der Einmündung der Wedellstraße	176 000 DM,
den Ausbau der Mudrastraße von der Belßstraße bis zur Einmündung in die Wedellstraße	250 000 DM,
den Ausbau der Wedellstraße von der Belßstraße bis zur Straße Alt-Lankwitz 570 000 DM, davon entfallen auf den Abschnitt im Geltungsbereich etwa	100 000 DM
insgesamt	<u>526 000 DM.</u>

Diese Beträge sind haushaltsmäßig unter HUA B/A 67 00/826 I erfaßt.

Die Kosten für Leitungsverlegungen und für die Beschaffung und Anpflanzung von Straßenbäumen sind noch nicht ermittelt.

Zur Gestaltung des Grünzuges zwischen Gemeindepark Lankwitz und Keffenbrinkweg sind für das Rechnungsjahr 1965 insgesamt 115 000 DM angemeldet worden. Davon entfallen auf den Geltungsbereich etwa 18 000 DM.

Für die Herstellung von Entwässerungsanlagen werden Kosten in Höhe von etwa 330 000 DM entstehen (ca. 595 m S-Kanal rd. 120 000 DM ca. 665 m R-Kanal rd. 210 000 DM).

Berlin, den 24. Mai 1963

Der Senat von Berlin

Brandt
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen