



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-113 für das Gelände zwischen Holtheimer Weg, Eisenbahn und Landesgrenze im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde

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-113
für das Gelände zwischen Holtheimer Weg, Eisenbahn
und Landesgrenze im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde

Vom 9. Oktober 1972

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 1972 (BGBl. I S. 873 / GVBl. S. 1052), 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. 884), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XII-113 vom 13. Dezember 1967 mit Deckblatt vom 22. Dezember 1969 für das Gelände zwischen Holtheimer Weg, Eisenbahn und Landesgrenze im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde, der den durch Verordnung vom 27. März 1962 (GVBl. S. 316) festgesetzten Bebauungsplan XII-25 für das Gelände an der Bezirksgrenze zwischen der Berliner Straße und dem Holtheimer Weg im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde, 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 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 ist die rechtliche Sicherung des städtebaulichen Bestandes und die Festsetzung von Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung weiterer für die Wohnbebauung vorgesehener Baugrundstücke des vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßten Geländes.

Im 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), ist das Gelände als allgemeines Wohngebiet mit der Geschosflächenzahl 0,6 dargestellt.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegt das Gelände im allgemeinen Wohngebiet, Baustufe II/3.

II. Inhalt des Planes

Auf einem ehemals landwirtschaftlich genutzten Gelände beiderseits des Westfalenringes zwischen Holzheimer Weg und Eisenbahn hat die „Neue Heimat Berlin“, gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH. in einem ersten Bauabschnitt 117 zweigeschossige Einfamilien-Reihenhäuser und die dazugehörigen Garagen, 510 Mietwohnungen in viergeschossigen Wohngebäuden, ein sechs- und siebengeschossiges Altenwohnheim mit 130 Wohneinheiten und einen eingeschossigen Ladentrakt errichtet.

Ein weiterer Bauabschnitt ist auf dem südlich des Holzheimer Weges zwischen Ahlener Weg und Westfalenring gelegenen ungenutzten Gelände vorgesehen.

Der Bebauungsplan setzt für die bereits bestehenden Wohngebäude und den Ladentrakt am Holzheimer Weg die dem allgemeinen Wohngebiet zugeordneten überbaubaren Flächen der Baugrundstücke (Baukörper) mit 1, 2, 4, 6 und 7 zulässigen Vollgeschossen fest.

An der Südseite der südlich und südwestlich des Westfalenringes gelegenen zweigeschossigen Einfamilien-Reihenhäuser können überdachte Terrassen bis zu 2,0 m Tiefe - gerechnet von der Baugrenze an - zugelassen werden. Außerdem können an der Ostseite dieser Terrassen 1,0 m breite und 2,0 m über die südliche Baugrenze vortretende Vorbauten zugelassen werden; das bedeutet, daß der jeweilige Vorbau mit der Terrassentiefe von 2,0 m abschließen muß, damit ein einheitliches Bild gewahrt bleibt (Planergänzungsbestimmung Nr. 3).

Innerhalb des Bereiches der Reihenhäuser wurden an geeigneten Stellen Flächen für eingeschossige Garagenbauten festgesetzt.

Da die Einfamilienhaus-Grundstücke von der „Neuen Heimat Berlin“ an die Eigentümer übereignet wurden, war es erforderlich, den Anschluß der nicht an das öffentliche Straßennetz angrenzenden Grundstücke durch Festsetzung von Flächen zu sichern, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger und mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten sind (Planergänzungsbestimmung Nr. 6). Im Interesse der Eigentümer wurde der durch das Geh- und Fahrrecht ursprünglich begünstigte Personenkreis durch Deckblatt zum Bebauungsplan eingeschränkt. Er umfaßt anstelle der Allgemeinheit nur noch die Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke.

Das für einen weiteren Bauabschnitt vorgesehene Gelände südlich des Holzheimer Weges zwischen Ahlener Weg und Westfalenring wurde als eine dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnete überbaubare Fläche des Baugrundstücks festgesetzt; als Maß der baulichen Nutzung sind in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung vom 26. November 1968 drei Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und die Geschosflächenzahl (GFZ) 1,0 bei offener Bauweise festgesetzt. In diesem Bereich können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird (Planergänzungsbestimmung Nr. 2). Die Bebauungstiefe beträgt hier 20 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze an.

Eine Überschreitung kann zugelassen werden, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen.

Das Maß der Nutzung erreicht im Bereich der Reihenhäuser eine GFZ von etwa 0,34, für das Altenwohnheim und den Ladentrakt eine GFZ von 0,61 und für die viergeschossige Wohnanlage eine GFZ von 0,67. Im Hinblick auf die städtebauliche Gesamtkonzeption der Neubauesiedlung ist im Vergleich mit der vorbereitenden Bauleitplanung die Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung bzw. dessen Verringerung gerechtfertigt und als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan anzusehen, zumal im Bebauungsplanbereich in etwa ein Ausgleich der Über- und Unterschreitungen des im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungsmaßes eintritt, und zwar insbesondere dadurch, daß das noch unbebaute Gelände im Rahmen der Geschosflächenzahl 1,0 genutzt werden darf. Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht beeinträchtigt.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 vorgesehenen Ausnahmen wurden durch Planergänzungsbestimmung Nr. 1 ausgeschlossen, da Gartenbaubetriebe und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen hier nicht in Betracht kommen.

Das Wohngebiet wurde durch drei neue Straßen an das bestehende Straßenverkehrssystem angeschlossen. Hierbei soll der in wechselnder Breite von 8,5 bis 10,0 m ausgebaute bzw. im östlichen Teil noch auszubauende Westfalenring die innere Erschließung des Geländes übernehmen, indem er als Schleife einen Teil des Gebietes umschließt und vom Holzheimer Weg ausgehend wieder in diesen zurückführt. Um eine bessere städtebauliche Lösung bei der Anordnung der Baukörper und um ausreichende Grünflächen zwischen den Gebäuden zu erreichen, wurde bzw. wird der Westfalenring an fünf Stellen um 7,0 m aufgeweitet, um den Ausbau von Parkhöfen zu ermöglichen. Die Flächen der am bereits ausgebauten Westfalenring liegenden drei Parkhöfen wurden auf Kosten des Bauträgers nur dem Land Berlin übereignet. In gleicher Weise soll bei zwei weiteren im Zuge der Straßenbaumaßnahme und der Errichtung der Wohnbauten innerhalb des II. Bauabschnitts anzulegenden Parkhöfen verfahren werden.

Der Gronauer Weg ist als 10 m breite Stichstraße mit Wendepflanzung an den Westfalenring herangeführt worden. Der Ahlener Weg wurde in einer Breite von 15,0 m ausgebaut und mündet von der Landesgrenze kommend und den Westfalenring kreuzend in den Holzheimer Weg ein.

Der Holzheimer Weg wurde zwischen Schwelmer Straße und Ahlener Weg in wechselnder Breite zwischen 13,5 m, 11,0 m und 9,5 m und zwischen Ahlener Weg und Westfalenring in einer Breite von 15,0 m ausgebaut. In unmittelbarer Nähe der Landesgrenze erhält er eine Wendepflanzung. Zwischen Wormbacher Weg und Ahlener Weg wird der Holzheimer Weg lediglich als Fußgängerpromenade angelegt, da die beiderseitig angrenzenden Grundstücke bereits anderweitig an das Straßenverkehrsnetz angeschlossen wurden. Der Parkhof vor dem Ladentrakt verbleibt im Privateigentum. Zur Sicherung des hinter den Parkständen entlangführenden Gehweges und der dort verlegten Leitungen wird durch Planergänzungsbestimmung Nr. 6 geregelt, daß diese Fläche mit einem Geh- und Leitungsrecht zu belasten ist. Im Interesse einer besseren Verkehrsübersicht sind an den Straßeneinmündungen bzw. -kreuzungen Eckabschrägungen vorgesehen.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, zur Stellungnahme vorgelegen. Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht. Der Bebauungsplan hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Steglitz mit Beschluß vom 15. Januar 1969 erhalten und in der Zeit vom 3. März 1969 bis 3. April 1969 öffentlich ausgestellt. Während der öffentlichen Auslegung haben gegen den Bebauungsplan Bedenken und Anregungen vorgebracht:

- a) Herr Dipl.-Ing. E. Töpritz, Westfalenring 59
- b) Herr Ingobert Löw, Westfalenring 125
- c) Herr Wolfgang und Frau Jutta Paul, Westfalenring 93
- d) Herr Walter Frick, Westfalenring 119
- e) Herr Dieter Leusser, Westfalenring 61
- f) Herr Valentin Ketzer, Gronauer Weg 14
- g) Herr Charles Kaiser und Frau Enka Kaiser, Ahlener Weg 49
- h) Herr Dieter Endres, Westfalenring 103
- i) Herr Hans-Jürgen Herdemerten, Westfalenring 75
- k) Herr Eckhard Hammer, Westfalenring 117
- l) Frau Ilse Staupenpfehl, Gronauer Weg 21
- m) Neue Heimat Berlin als Bauträger.

Die Eigentümer zu a) bis i) (Eigentümer von Endgrundstücken einzelner Reihenhauseinheiten) bitten, die seitlichen Baugrenzen um 3 m bis 6 m zu verlegen, um die beabsichtigte Errichtung von Anbauten zu ermöglichen. Diese Anbauten, die sich der vorhandenen Bausubstanz anpassen und damit den Siedlungscharakter nicht verändern sollen, werden als zusätzliche Wohnfläche benötigt.

Die Bedenken und Anregungen zu k) beziehen sich darauf, daß innerhalb der Wohnanlage keine ausreichend großen Spielflächen für Kinder vorhanden seien. Außerdem wird der äußerst schlechte Bepflanzungs- und Pflegezustand des Nachbargrundstücks Westfalenring 119 beanstandet.

Die Bedenken und Anregungen zu l) haben die zu geringen Einkaufsmöglichkeiten innerhalb der Siedlung zum Gegenstand. Es sei nur ein einziger Selbstbedienungsladen vorhanden, der die Preise diktiert. Mit der Errichtung weiterer Läden innerhalb des 2. Bauabschnittes südlich des Holtheimer Weges könne vorerst nicht gerechnet werden. Die Möglichkeit des Einkaufs in der jenseits der S-Bahnlinie gelegenen Wohnanlage an der Osdorfer Straße sei wegen des Fehlens eines günstig gelegenen Bahnüberganges nicht auszuschöpfen.

Die Bedenken und Anregungen zu m) richten sich gegen die Anordnung der Garagen südlich der Wendepflanzung am Gronauer Weg. Von seiten des Bauträgers sei hier eine andere Anordnung vorgesehen.

Den Anregungen und Bedenken zu a) bis i) und m) wurde durch Deckblatt zum Bebauungsplan entsprochen. Im Deckblatt wurden innerhalb des Gebietes der Einfamilienreihenhäuser zunächst an 20 Stellen, an denen es aufgrund der Größe der Zeilenendgrundstücke geboten erschien, weitere überbaubare Flächen der Baugrundstücke mit 2 zulässigen Vollgeschossen (Baukörper) festgesetzt. Diese Anbauten sind im Interesse der Beschaffung zusätzlicher Wohnraumes städtebaulich vertretbar und vom Siedlungsbild her unbedenklich. Außerdem wurde in einigen Fällen die Anordnung der Flächen für Garagen entsprechend den Wünschen der „Neuen Heimat Berlin“ geändert.

Die Bedenken und Anregungen der Eigentümer zu k) und l) mußten unberücksichtigt bleiben.

Zu k) Die Herstellung von Spielplätzen auf Baugrundstücken und die gärtnerische Anlegung und Unterhaltung der nicht überbaubaren Flächen bebauter Grundstücke richtet sich nach den Vorschriften des § 10 der Bauordnung für Berlin und bleibt somit bauaufsichtlichen Verfahren vorbehalten.

Zum Zeitpunkt des Entstehens der Wohnanlage wurden zudem nach den damals geltenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften ausreichende Kinderspielplätze geschaffen. Die Herstellung weiterer Spielplätze - gegebenenfalls auch solcher Spielplätze, die für Spiele älterer Kinder geeignet sind - kann nach § 10 Abs. 4 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 13. Februar 1971 (GVBl. S. 456, 1604) nur bei bestehenden Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen verlangt werden, wenn die Gesundheit oder der Schutz der Kinder die Herstellung der Spielplätze erfordert unter der Voraussetzung, daß für diese Spielplätze ausreichende Flächen auf den Baugrundstücken selbst zur Verfügung stehen. Für Einfamilienreihenhäuser gilt diese Vorschrift nicht.

Zu l) wird darauf hingewiesen, daß in der näheren Umgebung der Wohnanlage zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten vorhanden sind. Ob die „Neue Heimat Berlin“ innerhalb des 2. Bauabschnittes südlich des Holtheimer Weges weitere Läden bauen wird, kann zur Zeit noch nicht übersehen werden und ist nicht zuletzt auch eine Frage der Vermietbarkeit solcher Objekte. Planungsrechtlich ist ihre Zulässigkeit durch die Zuordnung des Baugrundstücks zum allgemeinen Wohngebiet ausreichend gesichert. Ein verhältnismäßig günstig gelegener Übergang über die S-Bahn zur Siedlung an der Osdorfer Straße und seinem Ladenzentrum entsteht, sobald im Zuge der geplanten Straßenverbindung Scheelestraße-Ostpreußendamm eine Überquerung der Bahnanlage möglich sein wird. Hiermit ist allerdings in nächster Zeit noch nicht zu rechnen.

Da die im Deckblatt zum Bebauungsplan dargestellten Änderungen und Ergänzungen für die Nutzung der betroffenen und der benachbarten Grundstücke nicht nur von unerheblicher Bedeutung sind, war eine nochmalige öffentliche Auslegung erforderlich. Nach Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß vom 18. März 1970 hat der Bebauungsplan mit Deckblatt in der Zeit vom 11. Mai bis 11. Juni 1970 öffentlich ausgelegt.

Während der öffentlichen Auslegung wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht von:

- n) Herrn Dipl.-Ing. Erhard Töpritz für Westfalenring 59,
- o) Frau Marianne Sommer für Westfalenring 109,
- p) Herrn Hans-Peter Reier für Holtheimer Weg 31,
- q) Herrn Walter Frick für Westfalenring 119,
- r) Herrn Kurt Trogisch für Westfalenring 121,
- s) „Neue Heimat Berlin“ als Bauträger,
- t) den Herren Alfred Stritzke für Gronauer Weg 1, Wolfgang Forchert für Gronauer Weg 3 und Joachim Trzewik für Gronauer Weg 5,
- u) Herrn Friedrich Beblo für Gronauer Weg 17.

Die Eigentümer zu o), p) und r) bringen die gleichen Anregungen vor wie die Einsprechenden zu a)-i) während der 1. öffentlichen Auslegung.

Von den Eigentümern zu n) und t) wird angeregt, auch für die Häuser des Typs b Überdachungen für die Terrassen zuzulassen bzw. einen Balkon statt der Überdachung.

Von den Eigentümern zu n) und p) wurde darüber hinaus empfohlen, vom flächenmäßig ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet auch einen angemessenen Teil Handel und Gewerbe (Läden und Handwerksbetriebe) vorzubehalten, um die Nahversorgung zu erleichtern, den etwas „sterilen“ Wohncharakter der Siedlung zu mildern und bessere Wohnvoraussetzungen zu schaffen. Wie bereits in den Ausführungen zu l) festgestellt wurde, sind im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 u. a. der Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig.

Zu s) Die „Neue Heimat Berlin“ regt an, durch Aufnahme einer Planergänzungsbestimmung zu sichern, daß die im Deckblatt dargestellten Anbauten hinsichtlich ihrer äußeren Gestaltung den vorhandenen Wohnbauten angepaßt werden. Außerdem sollte durch eine Planergänzungsbestimmung die einheitliche Gestaltung der Terrassenüberdachungen gefordert werden.

Die Bedenken und Anregungen zu q) richten sich nicht gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern gegen die Benachteiligung der Nutzung des gesamten Grundstücks infolge einer ungünstigen Zaunsetzung.

Die Anregungen zu o), p) und r) wurden durch entsprechende Ergänzungen des Deckblattes zum Bebauungsplan berücksichtigt; ebenso die Anregungen zu n) und t) hinsichtlich überdachter Terrassen durch Änderung der Planergänzungsbestimmung Nr. 3. Eine planungsrechtliche Regelung, nach der anstelle einer überdachten Terrasse auch ein Balkon zugelassen werden kann, konnte hingegen im Interesse der Wahrung eines einheitlichen Siedlungsbildes nicht aufgenommen werden.

Der Anregung zu s) konnte nicht entsprochen werden. Auf die Angleichung der Gestaltung der Anbauten an die Gestaltung der vorhandenen Wohnzeilen und auf die Gestaltung der Terrassenüberdachungen kann nach den Vorschriften des § 14 Abs. 2 der Bauordnung für Berlin im Baugenehmigungsverfahren hinreichend eingewirkt werden. Nach dieser Vorschrift sind bauliche Anlagen mit ihrer Umgebung derart in Einklang zu bringen, daß sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören. Für eine planungsrechtliche Gestaltungsvorschrift fehlt eine Rechtsgrundlage.

Hinsichtlich der Anregungen zu q) hat das Stadtplanungsamt beim Bezirksamt Steglitz dem Eigentümer empfohlen, sich mit dem Bauträger in Verbindung zu setzen, um eine Versetzung des Zaunes zu erwirken. Durch den Bebauungsplan kann eine Regelung dieser Art nicht getroffen werden.

Zu u) Herr Beblo befürchtet, daß durch Änderungen des Bebauungsplanes ungerechtfertigte Vorteile für eine Minderheit der Reihenhausbesitzer zu Lasten ihrer Mehrheit planungsrechtlich sanktioniert werden könnten und daß diese Änderungen zu einer Störung des Siedlungsbildes führen werden. Seine Bedenken richten sich insbesondere gegen eine etwaige Zulassung von Balkonen anstelle von Terrassenüberdachungen. Außerdem vertritt er die Auffassung, die vom Siedlungsbild her erforderliche einheitliche Gestaltung der Haupt- und Anbauten auf den Endgrundstücken im Reihenhausbereich könne nur planungsrechtlich hinreichend gesichert werden.

Diese Bedenken sind nicht begründet. Auf die Ausführungen zu n) und t) sowie s) wird verwiesen. Ungerechtfertigte Vorteile für eine Minderheit zu Lasten der Mehrheit der Einfamilienreihenhausbesitzer ergeben sich durch die Bebauungsplanfestsetzungen nicht.

B. Rechtsgrundlage

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341/GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 1972 (BGBl. I S. 873/GVBl. S. 1052), in Verbindung mit der Bau-nutzungsverordnung 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. Haushaltmäßige Auswirkungen

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Die Kosten für den Straßenausbau des Westfalenringes entlang der Eisenbahn, des Ahlener Weges (etwa 50 m) und der halben Breite des Holtheimer Weges werden auf 700 000 DM geschätzt.

Die Mittel werden zu gegebener Zeit in den Haushaltsplan eingestellt.

Die Rückflüsse durch Erschließungsbeiträge werden etwa 370 000 DM betragen.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 20. Oktober 1972

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator für
Bau- und Wohnungswesen