



## **Vorlage - zur Kenntnisnahme -**

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

**über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-181  
für die Grundstücke Mariannenstraße 15-18, Pöbnecker Straße 23/29, 33/35 a  
sowie für eine Teilfläche des Grundstückes Verlängerte Georgenstraße 38  
Ecke Pöbnecker Straße 30 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-181  
für die Grundstücke Mariannenstraße 15-18,  
Pöbnecker Straße 23/29, 33/35 a sowie für eine Teilfläche  
des Grundstückes Verlängerte Georgenstraße 38  
Ecke Pöbnecker Straße 30 im Bezirk Steglitz,  
Ortsteil Lichterfelde**

Vom 23. März 1978

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), geändert durch Gesetz vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281 / GVBl. S. 2780), 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-181 vom 29. Januar 1976 mit Deckblatt vom 8. Oktober 1976 für die Grundstücke Mariannenstraße 15-18, Pöbnecker Straße 23/29, 33/35 a sowie für eine Teilfläche des Grundstückes Verlängerte Georgenstraße 38 Ecke Pöbnecker Straße 30 im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde, 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

## 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) und
  3. die einjährige Ausschlussfrist, innerhalb der Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften schriftlich geltend gemacht werden müssen (§ 155 a Satz 1 und 2 BBauG),
- wird hingewiesen.

## § 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 mit den städtebaulichen Neuordnungsabsichten vereinbarter Bauantrag der Eigentümer des Grundstücks Pöbnecker Straße 33/35 a Mariannenstraße 17-18 zur Errichtung von zwei- und dreigeschossigen Wohngebäuden auf dem Geländeteil einer ehemaligen Erwerbsgärtnerei südlich der Verlängerten Georgenstraße. Die im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues errichteten 43 Wohnungen wurden 1971 fertiggestellt. Das nördlich angrenzende zur Zeit ungenutzte Gelände soll ebenfalls einer Wohnbebauung zugeführt werden. Die Gagfah, Gemeinnützige Aktiengesellschaft für Angestellten-Heimstätten beabsichtigt, als Erbbauberechtigte auf diesem Gelände Wohngebäude zu errichten.

Im Flächenutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 6. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan vom 12. Dezember 1974 (ABl. 1976 S. 587), ist das Gelände als allgemeines Wohngebiet mit der Geschosflächenzahl 0,4 dargestellt.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegen die Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe II/2.

## II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt für die Baugrundstücke bei flächenmäßiger Ausweisung allgemeines Wohngebiet fest mit zwei zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 und der Geschosflächenzahl (GFZ) 0,6. Es gilt die offene Bauweise. Im Einzelfall können Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse - bis zu drei Vollgeschossen - und der Grundflächenzahl zugelassen werden, wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird (Planergänzungsbestimmung 2).

Eine weitere Planergänzungsbestimmung regelt die Bebauungstiefe. Sie beträgt im allgemeinen Wohngebiet 20,0 m, gerechnet von der Baugrenze an. Eine Überschreitung bis zu einer Tiefe von 45,0 m kann zugelassen werden, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Geschosflächenzahl 0,6 ist eine Folge der Konkretisierung der Planung und insoweit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan nimmt mit dieser Festsetzung Rücksicht auf die örtlichen Gegebenheiten. Auf Grund der flächenmäßigen Ausweisung kann das Areal in einzelnen Parzellen oder auch auf zusammenhängenden größeren Flächen bebaut werden, ohne das angrenzende Gebiet mit seinen zum Teil zwei- bis dreigeschossigen Altbauten zu beeinträchtigen. Die intensivere Nutzung der Grundstücke kann in diesem Gebiet der offenen Bauweise befürwortet werden, da es sich bei dem in Rede stehenden Areal einerseits um eine hierfür ausreichend große zusammenhängende Fläche, andererseits aber um eine im Ver-

hältnis zu dem sie umgebenden allgemeinen Wohngebiet mit der Geschosflächenzahl 0,4 verhältnismäßig kleine Fläche handelt, so daß durch die Nutzungsmaßanhebung unter Beibehaltung der Gebietsart keine Änderung der Planungsgrundzüge eintritt.

Erst in jüngster Zeit - das heißt nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes - hat die Gagfah sich für eine Parzellierung der noch verfügbaren Baulandfläche in Einfamilienhaus-Grundstücke entschieden und von der ursprünglich beabsichtigten teilweisen Bebauung mit dreigeschossigen Mietwohnhäusern Abstand genommen. Das Ortsbild wird durch den nunmehr zur Ausführung bestimmten Entwurf der Gagfah für zweigeschossige Reihenhäuser nicht beeinträchtigt. Von einer solchen Beeinträchtigung könnte aber auch bei einer zum Teil dreigeschossigen Bebauung keine Rede sein.

2. Die im Zuge der Verlängerten Georgenstraße durch Straßenfluchtlinien förmlich festgestellte nicht ausgebaute Straßenverbindung zwischen Mariannenstraße und Pöbnecker Straße wurde unter Aufhebung dieser Fluchtlinien zugunsten einer Vergrößerung des Baulandes aufgegeben. Lediglich ein 3,0 m breiter Durchgangsweg für Fußgänger wurde an dieser Stelle vorgesehen; diese Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten (Planergänzungsbestimmung Nr. 5). Ein Umweg über die Hildburghäuser Straße ist für Fußgänger nicht zumutbar.
3. Für die im obengenannten ehemaligen Straßenteil verbleibende Leitung der Berliner Entwässerungswerke wurde eine mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastende Fläche in einer Breite von 11,0 m festgesetzt.
4. Die bestehenden Straßenbreiten der vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßten Straßenverkehrsflächen bleiben unverändert; die festgesetzten Straßenbegrenzungslinien folgen den aufgehobenen Straßenfluchtlinien. Dies gilt nicht für den Einmündungsbereich Verlängerte Georgenstraße/Pöbnecker Straße. Hier wurde zur Gewährleistung einer besseren verkehrlichen Übersicht unter Inanspruchnahme einer Teilfläche des privaten Grundstücks Pöbnecker Straße 30 Ecke Verlängerte Georgenstraße 38 eine Eckabschrägung mit einer Kathetenlänge von 4 x 4 m festgesetzt.

Der Bebauungsplan hebt im übrigen die gegenstandslos gewordenen ff: Straßen- und Baulinien auf und setzt die der städtebaulichen Neuplanung entsprechenden Baugrenzen fest.

## III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht.

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 (BGBl. I S. 2221, 3617 / GVBl. S. 1830, 1977 S. 116) nicht erforderlich.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Steglitz hat dem Bebauungsplan am 15. September 1976 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 in der Zeit vom 10. Januar bis 10. Februar 1977 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan wurden vorgebracht von:

1. Herr Herwig Freiherr von Nettelhorst und Frau Brigitte Freifrau von Nettelhorst, Eigentümer des Grundstücks Pöbnecker Straße 30,
2. Herr Hans Pahlitzsch, Eigentümer des Grundstücks Wallendorfer Weg 17,
3. Herr Max Pfeiffer, Eigentümer des Grundstücks Mariannenstraße 14,

4. Herrn Rudolf Dräger und Frau Margarete Dräger, Eigentümer des Grundstücks Mariannenstraße 39 a,
5. Frau Waltraud Claussen, Eigentümerin des Grundstücks Mariannenstraße 40,
6. Herrn Christian Gizewski, Kadettenweg 53 in Lichterfelde-West,
7. 84 Grundstückseigentümer und Mieter im Bereich der Pöbnecker Straße, der Verlängerten Georgenstraße, des Wallendorfer Weges, der Oberhofer Weges und der Hildburghäuser Straße.

## Zu 1.:

Die Bedenken richten sich gegen die Erweiterung der Eckabschrägung von bereits mit dem Bezirksamt Steglitz, Abteilung Bauwesen, Tiefbauamt vereinbarten etwa 8 m<sup>2</sup> auf etwa 12,5 m<sup>2</sup>.

Diesen Bedenken wurde durch Deckblatt entsprochen.

Die Eckabschrägung wurde von ursprünglich 5 x 5 m Kathetenlänge auf 4 x 4 m Kathetenlänge verringert; die Bedenken wurden damit gegenstandslos.

## Zu 2. bis 7.:

Die Bedenken wurden im wesentlichen wie folgt begründet:

- a) Die Gesamtbebauung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollte einschließlich der vorhandenen Bebauung - die Geschößflächenzahl 0,4 nicht überschreiten.
- b) Die erhöhte bauliche Nutzung würde ein stärkeres Verkehrsaufkommen zur Folge haben und daher zu einer erhöhten Geruchs- und Lärmbelastigung für die angrenzenden Grundstücke führen.
- c) Die Mariannenstraße, die Pöbnecker Straße und die Verlängerte Georgenstraße seien für den durch die geplante dreigeschossige Bebauung entstehenden Anliegerverkehr nicht ausreichend dimensioniert.
- d) Die beabsichtigte dreigeschossige Bauweise würde die Besonnungsverhältnisse und die Nutzungsmöglichkeiten der Einfamilienhaus-Grundstücke beeinträchtigen und stelle deshalb eine Wertminderung dar. Es werde daher gefordert, daß nur zweigeschossige Bauten errichtet werden dürfen. Im übrigen seien die vorgesehene Bebauung und die Überschreitung der Bebauungstiefe nicht mit der offenen Bauweise vereinbar. Die vorgesehene massive Bebauung stelle einen Eingriff in die vorhandene Struktur der Umgebung dar.

Es fehle eine städtebauliche Konzeption, die mit der gesamten Bevölkerung diskutiert werden müsse.

Der Entwurf zum Bebauungsplan diene nicht dem öffentlichen Interesse, sondern lediglich einer Interessengruppe.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden im einzelnen beim Stadtplanungsamt Steglitz erörtert.

Herr Max Nowack, Pöbnecker Straße 3, hat als Teilnehmer der unter laufender Nr. 7 genannten Einsprechenden seine Unterschrift auf dem vorgedruckten Schreiben vom 5. Februar 1977 an das Stadtplanungsamt Steglitz - Bedenken gegen den Bebauungsplan, - zurückgenommen, mit dem Bemerkung, daß er von einer Unterschriftenkommission seitherzeit nicht richtig über die Planung im Bereich des Bebauungsplanes XII-181 unterrichtet worden sei. Im Interesse des Wohnungsbaus habe er keine Bedenken und Anregungen gegen den Bebauungsplan vorzubringen.

Mit Schreiben vom 29. Juni 1977 an das Stadtplanungsamt Steglitz hat Herr Fritz W. Schwärzel, Wallendorfer Weg 13, ebenfalls der unter laufender Nr. 7 genannten Einsprechenden, auch im Namen der drei Mitunterzeichner die vorgebrachten Bedenken unter Bezug auf die schriftliche Erörterung zurückgenommen.

## Zu 2. bis 7.:

Zu den Bedenken und Anregungen wird folgendes ausgeführt:

Die Erhöhung des im Flächennutzungsplan dargestellten Maßes der baulichen Nutzung für die vom Bebauungsplan erfaßten Grundstücke von Geschößflächenzahl (GFZ) 0,4 auf 0,6 stellt - wie bereits ausgeführt - eine Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung dar.

Die festgesetzte zweigeschossige, nur ausnahmsweise dreigeschossige Bebaubarkeit entspricht der in der Umgebung vorherrschenden Bebauung. Eine dadurch eintretende Veränderung der Besonnungsverhältnisse liegt daher im Rahmen des bei einer solchen Bebauung Üblichen. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet nimmt den vorhandenen Gebietscharakter auf; der durch Neubauten auf bisher unbebauten Grundstücken entstehende Fahrzeugverkehr entspricht daher ebenfalls dem Üblichen, dies um so mehr, als die von der Gagfah vorgesehene Wohnbebauung keine Nutzung enthält, die ein verstärktes Verkehrsaufkommen zur Folge haben könnte.

Auf dem Baugrundstück Mariannenstraße 17-18 und Pöbnecker Straße 33/35 a ist ein zwei- bis dreigeschossiges Gebäude mit 42 Wohneinheiten vorhanden.

Die Gagfah, Gemeinnützige Aktiengesellschaft für Angestellten-Heimstätten, beabsichtigte, als erbbauberechtigte des vom Bebauungsplan betroffenen, noch unbebauten und zuvor gärtnerisch genutzten Baugrundstücks eine aus 60 Mietwohnungen und 12 Einfamilienhäusern gemischte Bebauung entlang der Mariannenstraße, der aufgehobenen Verlängerten Georgenstraße und senkrecht zur Pöbnecker Straße durchzuführen. Es war - ebenso wie bei der Bebauung südlich der aufgehobenen Verlängerten Georgenstraße - an eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung gedacht. Die höhergeschossigen Gebäude waren entlang der Mariannenstraße in einem Abstand von mindestens 7,5 m zur Straßenbegrenzungslinie und parallel zur aufgehobenen Verlängerten Georgenstraße vorgesehen. Nach dem Entwurf der Gagfah sollten die dritten Vollgeschosse als geneigte, hart gedeckte Dachgeschosse in Erscheinung treten, so daß die Gebäude optisch nicht höher gewirkt hätten, als die in der Nachbarschaft vorhandenen zweigeschossigen Altbauten mit Sattel- oder Mansarddächern beziehungsweise mit hohen Sockelgeschossen.

Die für die neu zu bauenden Mietwohnungen erforderlichen Stellplätze sollten im wesentlichen in Form von Garagen unter den Terrassen der Erdgeschoßwohnungen an der Verlängerten Georgenstraße nachgewiesen werden. Die Zu- und Abfahrt zu diesen 35 Garagen war an der Mariannenstraße, etwa nahe der vorhandenen Zufahrt der Stellplätze des bereits vorhandenen zwei- bis dreigeschossigen Gebäudes südlich der Verlängerten Georgenstraße vorgesehen, so daß von diesen Garagen schon damals keine unzumutbaren zusätzlichen Störungen für das benachbarte Gebiet ausgehen könnten, dies um so mehr, als die Mariannenstraße als vorfahrtsberechtigter Wohnsammelstraße ohnehin verhältnismäßig stark befahren wird und mit ihrer Fahrbahnbreite von 6,0 m durchaus in der Lage ist, diesen zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Weitere 12 Stellplätze für Einfamilienreihenhäuser sollten von der Pöbnecker Straße aus erschlossen werden.

Die Feststellung der Einsprechenden, von der nach dem Bebauungsplan zulässigen intensiveren Nutzung werden unerträglich höhere Lärm- und Geruchsbelastigungen ausgehen, kann nicht überzeugen, wenn bedacht wird, daß die Nutzungsmaßanhebung für das noch zu bebauende Gelände nach dem neuen Konzept nur etwa 10 und auf der Grundlage der höchstzulässigen Geschößflächenzahl 0,6 nur etwa 20 zusätzliche Stellplätze gegenüber der sich bei der Geschößflächenzahl 0,4 ergebenden Stellplatzzahl zur Folge haben dürfte.

Bei der auch im neuen Entwurf vorgesehenen Erschließung der Garagen der Einfamilienreihenhäuser von der Mariannenstraße und der Pöbnecker Straße aus, sollen Standort und Zahl der Garagen an der Mariannenstraße im wesentlichen beibehalten werden. Die Garagen an der Pöbnecker Straße sollen um 3 vermehrt und in einer Anlage zusammengefaßt werden. Tiefgaragen sind nicht vorgesehen.

Bezogen auf den Gesamtbereich des Bebauungsplanes ergibt sich daraus, daß jeweils etwa die Hälfte des ruhenden Verkehrs zur Mariannenstraße beziehungsweise zur Pöbnecker Straße und Verlängerten Georgenstraße hin abfließen wird, was zu keinen für Einfamilienhausgebiete unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen führen dürfte und vom derzeitigen beziehungsweise künftigen Ausbauzustand der Straßen her vertretbar ist.

Dem Aspekt größerer Lärmbeeinträchtigung ist im übrigen entgegenzuhalten, daß mit der Nutzungsmaanhebung im öffentlichen Interesse erreicht wird, daß eine größere Zahl von Wohnungen in bevorzugter Wohnlage geschaffen werden kann.

Das bebaute Grundstück Mariannenstraße 14 grenzt an den Bebauungsplanbereich XII-181 an. Die vom Eigentümer dieses Grundstücks vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der Nachbarbebauung im Grenzbereich des vorgenannten Grundstücks berühren nicht unmittelbar die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, da die Gebäudeabstände in Anbetracht der flächenmäßigen Ausweisung nicht Gegenstand der Festsetzung sind. Die Einhaltung der Grenzabstände ist nach den Vorschriften der Bauordnung für Berlin im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchzusetzen. Die Bedenken konnten daher nicht berücksichtigt werden, zumal bei Einhaltung des Grenzabstandes die nachbarrechtlichen Interessen ausreichend geschützt sind. Dies gilt um so mehr, weil die Bebauung entlang der Mariannenstraße zum Grundstück Mariannenstraße 14 hin mit zwei Geschossen errichtet werden soll, die schon nach dem Baunutzungsplan zulässig war. Außerdem können wegen der Abstände, die die Neubebauung von Straßenbegrenzungslinie der Mariannenstraße und von den Grenzen der Einfamilienhaus-Grundstücke her eingehalten werden müssen, Beeinträchtigungen der Sonneneinstrahlung nicht so sein, daß sie unzumutbar werden. Eine Wertminderung der Einfamiliengrundstücke läßt sich mithin weder aus den Festsetzungen noch geplanten Bebauung des in Rede stehenden Areals herleiten.

Die Zulässigkeit der Überschreitung der Bebauungstiefe von 20,0 m bis zu einer Tiefe von 45,0 m ist durch Planergänzungsbestimmung im Bebauungsplan vorgesehen, damit das über 90,0 m tiefe Baugrundstück hinsichtlich seiner baulichen Nutzung unter Beachtung der Abstandsvorschriften und der in der näheren Umgebung vorhandenen Gebäude zweckmäßig und gestalterisch einwandfrei bebaut werden kann. Nach § 8 Nr. 1 und 2 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958, der vor Festsetzung des Bebauungsplanes die Bebauungstiefe in diesem Gebiet regelte, war eine Überschreitung der Bebauungstiefe von 20,0 m unter der Voraussetzung auf dem Ausnahmewege zulässig, daß städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen. In dieser Hinsicht hat sich die Rechtslage durch den Bebauungsplan XII-181 nicht geändert.

Über die Länge von Gebäuden in der offenen Bauweise muß im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entschieden werden. Sie ist nicht Gegenstand der Festsetzung dieses Bebauungsplanes.

Eine öffentliche Diskussion über die Ziele der Planung im Sinne des § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in seiner Neufassung, wie sie von den Einsprechenden vorgeschlagen wird, hat der Gesetzgeber für dieses Bebauungsplanverfahren nicht vorgesehen. Da die Betroffenen ausreichend Gelegenheit hatten, ihre Vorstellungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung zu Gehör zu bringen und auf Bezirksebene zu erörtern, war eine solche öffentliche Diskussion auch nicht erforderlich.

Schließlich ist darauf hinzuweisen, daß die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht dazu bestimmt sind, einer bestimmten Interessengruppe zu dienen. Sie ermöglichen vielmehr bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung und die Befriedigung bestehender Wohnbedürfnisse.

Wie bereits unter „Inhalt des Planes“ dargelegt, hat die Gagfah nach der Auslegung des Bebauungsplanes und nach Abschluß der Erörterungen auf Bezirksebene mit Schreiben

vom 23. November 1977 an das Bezirksamt Steglitz den Antrag auf Vorbescheid zur Genehmigung eines Bauvorhabens auf dem Grundstück Mariannenstraße 15-16 / Pöbnecker Straße 28/29 für eine zweigeschossige Einfamilienhausbebauung gestellt, die im Rahmen einer GFZ von etwa 0,5 geplant ist. Hiernach sollen in 7 Hausreihen mit 2 Vollgeschossen 41 Einfamilienreihenhäuser auf den dazugehörigen Baugrundstückflächen und die erforderlichen Garagen erstellt werden.

Die ursprünglichen und während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes noch diskutablen Bauabsichten der Gagfah, auf dem in Rede stehenden Baugrundstück 60 Wohneinheiten in Miethäusern mit 2 und 3 Geschossen und 12 Wohneinheiten in 3 Einfamilienhausreihen mit je 4 Reihenhäusern zu errichten, wurden damit aufgegeben.

Insofern werden die vorgebrachten Bedenken und Anregungen, die die Dreigeschossigkeit der künftigen Bebauung nördlich der Verlängerten Georgenstraße sowie sich hieraus unter Umständen ergebende Besonnenbeeinträchtigungen betreffen, durch die geänderte Bauplanung gegenstandslos.

Der Bebauungsplan nimmt auf die geänderte Bauabsicht Rücksicht, indem er

1. durch ein entsprechendes Deckblatt nur 2 Vollgeschosse generell zuläßt und ein 3. Vollgeschosß nur auf dem Ausnahmewege ermöglicht und
2. die Vorschriften des § 21 a Abs. 5 der Baunutzungsverordnung nicht mehr zur Anwendung bringt.

Die GFZ 0,6 wurde dabei für das gesamte Areal unverändert beibehalten, um die nach wie vor erwünschte und vertretbare intensivere Nutzung des Baulandes auch in dem zur Zeit noch unbebauten Bereich zumindest in Form von Dachausbauten für Aufenthaltszwecke nicht grundsätzlich auszuschließen.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderungen, mit denen den Bedenken und Anregungen weitgehend entgegengekommen wird, nicht berührt. Eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes war mithin nicht erforderlich.

Vor der Festsetzung des Bebauungsplanes sind die unmittelbar Betroffenen, die Herren Kurt und Helmut Beutel, als Eigentümer der vom Bebauungsplan erfaßten Grundstücke sowie die Gagfah als Erbbauberechtigte von den durch Deckblatt vorgenommenen Änderungen vom Stadtplanungsamt Steglitz unterrichtet worden. Die Gagfah hat mit Schreiben vom 13. Februar 1978 an das Stadtplanungsamt diesen Änderungen zugestimmt.

Die Eigentümer Beutel haben mit Schreiben vom 14. Februar 1978 an das Stadtplanungsamt unter Bezug auf die am 10. Februar 1978 im Rathaus Lankwitz geführte Erörterung mitgeteilt, daß es ihr Bestreben sei, eine möglichst hohe Ausnutzung der Bebauung zu erreichen, um eine gute Wirtschaftlichkeit zu erzielen. Es werde daher angeregt, grundsätzlich eine dreigeschossige Bebauung zuzulassen und die im öffentlich ausgelegten Bebauungsplan enthaltenen Planergänzungsbestimmung Nr. 3 beizubehalten, wonach die Erhöhung der für das Grundstück Mariannenstraße 15-16 / Pöbnecker Straße 23/29 zulässigen Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebenanlagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zugelassen werden kann, wenn die Geschoßflächenzahl 0,7 nicht überschritten wird; die Erbbaurechtsnehmerin (Gagfah) habe auch den Vertrag mit ihnen auf der Basis der Geschoßflächenzahl 0,6 oder höher im Jahre 1973 abgeschlossen.

Unter Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander wird zunächst festgestellt, daß die Unterbringung unterirdischer Garagen weder bei den bereits errichteten Wohnhäusern vorhanden noch für das Bauvorhaben der Gagfah zur Errichtung von Einfamilienreihenhäusern vorgesehen ist.

Mit Rücksicht auf eine gerechte Interessenabwägung, die auf das Erörterungsergebnis im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes bezogen ist und eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewähr-

leistet, konnte diesen Anregungen, die eine höhere als die in Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächen-nutzungsplan festgesetzte bauliche Nutzung mit der zulässigen GFZ von 0,6 und die generelle Zulassung von 3 zulässigen Vollgeschossen begehren, nicht gefolgt werden. Im übrigen kann nach Planergänzungsbestimmung Nr. 2 im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse bis zu 3 Vollgeschossen und der Grundflächenzahl zugelassen werden, wenn die GFZ nicht überschritten wird.

**B. Rechtsgrundlage:**

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617 / GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), geändert durch Gesetz vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281 / GVBl. S. 2780), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237, 1969 S. 11 / GVBl. S. 1676, 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:**

Nach Angabe des Bezirksamtes werden Einnahmen durch Erschließungsbeiträge erzielt; sie belaufen sich auf etwa **62 000,- DM**

An Ausgaben entstehen für Grunderwerb und Ausbau der Pöbnecker Straße etwa **153 800,- DM**

Diese Kosten werden zu gegebener Zeit in den entsprechenden Fachhaushalt eingestellt.

**b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:**

Keine.

Berlin, den 3. April 1978

Der Senat von Berlin

Stobbe

Reg. Bürgermeister

Ulrich

Senator für den Senator für Bau- und Wohnungswesen