



8. Wahlperiode

17. 10. 80

Bezirksamt Steglitz

11. NOV 1980

Abt. Bauwesen

## **Vorlage - zur Kenntnisnahme -**

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

**über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-22  
für die Verbreiterung der Osdorfer Straße im Bereich der Grundstücke  
Osdorfer Straße 1-4, 6-13, 124-125, Hildburghäuser Straße 249, Schwatlostraße 1, 32  
sowie für die Grundstücke Ostpreußendamm 129 a - 131 und Osdorfer Straße 1-2  
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-22  
für die Verbreiterung der Osdorfer Straße im Bereich  
der Grundstücke Osdorfer Straße 1-4, 6-13, 124-125,  
Hildburghäuser Straße 249, Schwatlostraße 1, 32  
sowie für die Grundstücke  
Ostpreußendamm 129 a - 131 und Osdorfer Straße 1-2  
im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde**

Vom 18. September 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-22 vom 29. Dezember 1977 für die Verbreiterung der Osdorfer Straße im Bereich der Grundstücke Osdorfer Straße 1-4, 6-13, 124-125, Hildburghäuser Straße 249, Schwatlostraße 1, 32 sowie für die Grundstücke Ostpreußendamm 129 a - 131 und Osdorfer Straße 1-2 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.

Die Veröffentlichungen des Abgeordnetenhauses sind beim Kulturbuchverlag Berlin, Passauer Straße 4, 1000 Berlin 30, Telefon 2 13 60 71, zu beziehen.

## § 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

Das Verkehrsaufkommen innerhalb eines großen Teiles des innerstädtischen Straßennetzes — einschließlich der Bundesstraßen und Hauptverkehrsstraßen — vergrößerte sich bisher trotz gestiegener Kraftstoffpreise ständig. Zur Bewältigung dieses Verkehrs und im Interesse seiner Sicherheit und Leichtigkeit ist es daher erforderlich, die Hauptverkehrsstraßenzüge in genügender Breite auszubauen.

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XII-22 liegende und zur Verbreiterung vorgesehene Abschnitt der Osdorfer Straße dient als örtliche Hauptverkehrsstraße nicht nur der Erschließung der unmittelbar südlich angrenzenden sogenannten „Thermometer-Siedlung“, der zur Zeit im Sanierungsgebiet „Woltmannweg“ neu entstehenden Wohnanlagen und der südlich der Reaumurstraße gelegenen Gewerbe- und Industriegebiete, sondern ist außerdem Teil des Hauptverkehrsstraßenzuges „Nahmitzer Damm — Hildburghäuser Straße — Blanckertzweg — Osdorfer Straße — Ostpreußendamm — Wismarer Straße — Goerzallee“, der die südlichen Ortsteile Marienfelde und Lichtenfelde mit dem Bezirk Zehlendorf verbindet.

Die aus dem südlichen und südöstlichen Bereich kommenden Verkehrsströme treffen im nördlichen Abschnitt der Osdorfer Straße zusammen und machen neben dem im wesentlichen bereits durchgeführten Ausbau der S-Bahn-Unterführung die Verbreiterung dieses Straßenteiles dringend erforderlich, um so einen möglichst reibungslosen Verkehrsablauf zu gewährleisten und die negativen Auswirkungen von Rückstaubildungen nach Möglichkeit zu vermeiden, die infolge der Verbreiterung von Schadstoffen bei wiederholtem Anfahren der Kraftfahrzeuge auch eine erhebliche Belastung für die Anwohner darstellen würden.

Der Bebauungsplan berücksichtigt ferner die in Aussicht genommene Verbreiterung des Ostpreußendamms, die eine Teilbaumaßnahme des geplanten, aber noch nicht terminierten Ausbaus des überörtlichen Hauptverkehrsstraßenzuges „Ostpreußendamm — Morgensternstraße — Lankwitzer Straße — Kaiser-Wilhelm-Straße“ darstellt.

Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie vor den Grundstücken Ostpreußendamm 129 a — 131 erfolgt unter Aufnahme des in dem am 9. Mai 1972 festgesetzten Bebauungsplan XII-163 vorgegebenen Anschlusses und stellt somit die Weiterführung der verkehrsplanerischen Zielsetzung dar.

Die beabsichtigten Verbreiterungen des Ostpreußendamms und der Osdorfer Straße wurden, soweit es den östlichen Bereich zwischen Ostpreußendamm und Hildburghäuser Straße betrifft, bereits in dem am 22. Februar 1977 festgesetzten Bebauungsplan Nr. XII-177 a berücksichtigt.

Der Bebauungsplan schafft die rechtliche Grundlage für die Durchführung der in diesem Zusammenhang notwendigen Straßenbaumaßnahmen in dem in Rede stehenden Teilbereich der Osdorfer Straße und des Ostpreußendamms.

Die Grundstücke Ostpreußendamm 129 a — 131 und Osdorfer Straße 1-2 wurden wegen der beabsichtigten Verbreiterung des Ostpreußendamms und aus Gründen der Realisierung der im Flächennutzungsplan vorgegebenen städtebaulichen Zielsetzung (Umwidmung von gemischtem Gebiet in allgemeines Wohngebiet) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XII-22 einbezogen, der hier Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung regelt.

In der vorbereitenden Bauleitplanung — Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 11. Änderungsplan vom 30. Mai 1978 (ABl. 1980 S. 1180) — sind die Osdorfer Straße und der Ostpreußendamm als „sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen“ und die oben genannten Grundstücke als allgemeines Wohngebiet mit der Geschosßflächenzahl 1,0 dargestellt. Das Eisenbahnbetriebsgelände ist nachrichtlich als Bahnanlage dargestellt.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist die Grundstücke als gemischtes Gebiet der Baustufen III/3 (am Ostpreußendamm) und II/3 aus.

## II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan bildet — wie bereits dargelegt — im wesentlichen die planungsrechtliche Grundlage für den Ausbau der Osdorfer Straße zwischen der Einmündung in den Ostpreußendamm und der südlichen Begrenzung des Brückenbauwerkes der Eisenbahn als Teil einer örtlichen Hauptverkehrsstraße.

Die Verbreiterung der Osdorfer Straße ist — wie auch unter „III. Verfahren“ dargelegt wird — zwingend erforderlich, da dieser Straßenabschnitt den Verkehr aus der Hildburghäuser Straße / Blanckertzweg und aus dem südlichen Teil der Osdorfer Straße aufzunehmen hat. Die Hildburghäuser Straße nimmt neben dem üblichen Ziel- und Quellverkehr auch den aus dem Industriegebiet Marienfelde kommenden grenzüberschreitenden Güterverkehr auf, der sich über Osdorfer Straße — Ostpreußendamm — Wismarer Straße — Goerzallee in Richtung Zehlendorf abwickelt. Der nördliche Teil der Osdorfer Straße wird hierdurch überdurchschnittlich belastet und hat seine Aufnahmefähigkeit nach dem Ergebnis einer Verkehrsanalyse erreicht. Eine weitere Belastung wird sich nach Abschluß der Bauvorhaben im Rahmen der Sanierung des Gebietes Woltmannweg / Osdorfer Straße und durch weitere Gewerbe- und Industrieansiedlungen südlich der Reaumurstraße — östlich Osdorfer Straße — ergeben.

Die Verkehrsplanung hat bei der Gestaltung der Osdorfer Straße im Bereich des Bebauungsplanes — unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange — zum überwiegenden Teil Rücksicht auf die örtlichen Gegebenheiten genommen und ist bereits im Stadium der Vorplanung auf die Wünsche der Anlieger zur Reduzierung der Straßenbreite eingegangen. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche hat aus diesem Grunde unterschiedliche Breiten. Unterhalb des teilweise neu errichteten Brückenbauwerkes an der S-Bahn-Überführung wurde für die Straßenverkehrsfläche eine Breite von 22,3 m festgesetzt. Die Fahrbahn erhält eine Breite von 12,0 m, die Gehwege, Radfahrwege und Schutzbauten, die wegen der unterschiedlichen Geländehöhen auf beiden Seiten der Fahrbahn erforderlich werden, insgesamt jeweils 5,15 m.

Zwischen dem Brückenbauwerk und der Einmündung der Schwatlostraße in die Osdorfer Straße wird die Straßenverkehrsfläche mit 22,0 m Breite festgesetzt, wobei sich die Straßenverkehrsfläche vor den Grundstücken Osdorfer Straße 10-13, bedingt durch die unterschiedliche Höhenlage dieser Grundstücke zu der Fahrbahn, noch um weitere 5,40 m für die Anlage einer gesonderten Zufahrt verbreitert.

Im weiteren Verlauf bis zur Höhe des Grundstücks Osdorfer Straße 3 wird die Breite der Straßenverkehrsfläche auf 24,5 m festgesetzt. Die anschließende Verbreiterung auf 30,0 m, von denen 15,0 m bereits im Bebauungsplan XII-177 a festgesetzt

worden sind, schließt einen Parkhafen vor den Grundstücken Osdorfer Straße 1-2 ein, der nach entsprechenden Untersuchungen erforderlich ist, um den Parkraumbedarf unter anderem auch für Besucher des gegenüberliegenden Friedhofes zu decken. Die Straßenverkehrsfläche soll hier wie folgt eingeteilt werden:

Gehwege je 2,5 m, Radwege je 1,0 m, Schutzstreifen je 1,5 m und Fahrbahn 14,5 m beziehungsweise 12,0 m.

Im Einmündungsbereich der Osdorfer Straße in den Ostpreußendamm ist eine trichterförmige Aufweitung vorgesehen, wobei eine etwa 50,0 m lange Mittelinsel 3 Fahrspuren im Stauraum der Osdorfer Straße von 2 Fahrspuren für den vom Ostpreußendamm einfließenden Verkehr trennt.

Um eine bessere verkehrliche Übersicht zu gewährleisten, wurden an der Schwatlostraße und der Hildburghäuser Straße Eckabschrägungen festgesetzt. Für diese und die beabsichtigten Straßenverbreiterungen müssen zum Teil private Grundstücksteilflächen in Anspruch genommen werden.

Der Bebauungsplan setzt der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen unter Aufhebung der bisher bestehenden Straßen- und Baufluchtlinien sowie Teilflächen des Ostpreußendamms, der Osdorfer Straße und der Hildburghäuser Straße als Straßenverkehrsfläche fest.

Der Bebauungsplan setzt im übrigen der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechend für die Grundstücke Ostpreußendamm Nr. 129 a - 131 und Osdorfer Straße 1-2 - bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise - allgemeines Wohngebiet, 3 zulässige Vollgeschosse, die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschosflächenzahl 1,0 fest und verstärkt damit die Tendenz zur Wohnnutzung in dem betroffenen Baublock.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

- Im allgemeinen Wohngebiet ist die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Derartige Anlagen - Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen - stehen nicht in Einklang mit dem örtlichen Charakter des Gebietes.
- Die Bebauungstiefe beträgt im allgemeinen Wohngebiet 13,0 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze an. Eine Überschreitung kann bis zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen beziehungsweise bis zu einer im Bebauungsplan näher bezeichneten Linie zugelassen werden, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen.
- Eine im Bebauungsplan mit Buchstaben umschriebene Fläche ist mit einem Fahrrecht zugunsten des Unternehmsträgers der Eisenbahn zu belasten.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Durch den verkehrsgerechten Ausbau der Osdorfer Straße wird sich der Ablauf des Kraftfahrzeugverkehrs zügiger gestalten, so daß sich die Abgabe von Schadstoffen verringern wird. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche gewährleistet den Fußgängern und Radfahrern eine größere Bewegungsfreiheit. Der Baumbestand soll nach Möglichkeit gesichert werden; daneben ist die Anpflanzung neuer Straßenbäume vorgesehen.

### 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 (BGBl. 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. Mai 1978 zugestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 1. August bis 1. September 1978 ist am 21. Juli 1978 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 1214 fristgerecht bekanntgemacht worden.

Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan wurden vorgebracht von:

- Herrn Christian Gizewski, Tietzenweg 98, 1000 Berlin 45,
- Herrn Heinz Neubacher, Osdorfer Straße 3, 1000 Berlin 45.

Die Bedenken zu 1. richten sich gegen den Ausbau der Osdorfer Straße und generell gegen die Verbreiterung und den Ausbau von Straßenzügen, da dies den Individualverkehr bevorzugt. Stattdessen wird für eine vorrangige Verbesserung der Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs (Bus, U- und S-Bahn) plädiert.

Des weiteren wendet sich der Einsprechende gegen die Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung der Baugrundstücke Ostpreußendamm. Er fürchtet, daß der Bestand des „stadtschaftlichen Ensembles“, bestehend aus der Giesendorfer Kirche mit Friedhof, dem alten Baumbestand und noch verbleibenden Einzelbauwerken bei dieser Nutzungsmaßanhebung gefährdet wird.

Die Bedenken zu 2. richten sich gegen die Anhebung der Baunutzungsplan vorgesehenen Geschosflächenzahl 0,6 auf 0,9 und die geschlossene Bauweise im Bereich der Grundstücke Ostpreußendamm 129 a - 131 und

1-2. Besonders bei dem Grundstück Osdorfer Straße 1-2 würde der Gartenstadtkarakter, der durch Vorgärten und offene Bauweise gekennzeichnet sei, gestört werden. In einem weiteren Schreiben wendet sich der Einsprechende darüber hinaus gegen eine beabsichtigte Neubebauung auf dem Grundstück Osdorfer Straße 2 und die damit verbundene Beeinträchtigung seines Grundstücks (Fortfall des Grenzabstandes, Bebauungstiefe, Bauhöhe, Besonnung).

Den zu 1. vorgebrachten Bedenken und Anregungen gegen den Ausbau der Osdorfer Straße konnte nicht gefolgt werden, da nach Abwägung der unterschiedlichen Belange auch im Interesse der Anwohner dem öffentlichen Interesse an der Sicherung eines reibungslosen Straßenverkehrs der Vorrang einzuräumen war. Die Osdorfer Straße ist bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung, dem Flächennutzungsplan von Berlin, als sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Gegen diese Absicht sind im Rahmen der Aufstellung dieses Planes weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht worden. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Straßenzug wird im übrigen überaus stark frequentiert und ist die am weitesten im Süden gelegene Hauptverkehrsstraßenverbindung, die von Neukölln ausgehend über den Teltowkanal hinweg nach Zehlendorf und von dort zur Autobahn führt.

Die Osdorfer Straße dient zudem - wie bereits dargestellt - der Erschließung der neu entstandenen Wohnanlagen südöstlich der Eisenbahn (sogenannte „Thermometer-Siedlung“) der im Sanierungsgebiet Woltmannweg zum Teil bereits in der Durchführung befindlichen Wohnbebauung sowie des südlich der Réaumurstraße gelegenen Gewerbe- und Industriegebietes. Der Ausbau der in südöstlicher Richtung verlaufenden Osdorfer Straße in den festgesetzten Breiten von 22,0 m, 24,5 m und 30,0 m ist daher wegen des hier bereits vorhandenen und noch zu erwartenden verstärkten Verkehrsaufkommens unumgänglich. Die Realisierung der im Flächennutzungsplan dargelegten Planung wird durch entsprechende Beschlüsse der bezirklichen Gremien, der zuständigen Senatsverwaltungen und des Abgeordnetenhauses von Berlin zur Finanzierung dieser Straßenbaumaßnahme durch Einstellen der Mittel in den Haushaltsplan und in die Investitionsplanung unterstrichen.

Die weiterhin vorgebrachten generellen Bedenken gegen den Ausbau und die Verbreiterung von örtlichen oder überörtlichen Straßenverbindungen richten sich nicht unmittelbar gegen den vorliegenden Bebauungsplan. Nach Auffassung des Einsprechenden ist dem öffentlichen Personennahverkehr gegenüber dem

Individualverkehr der Vorrang einzuräumen, mit der Folge des Verzichts auf den weiteren Ausbau von Hauptverkehrsstraßen. Dieser sehr verallgemeinerten Schlußfolgerung kann nicht gefolgt werden. Es ist zwar richtig, daß der Senat den Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs (U-Bahn) fördert. Dies kann aber nicht zwangsläufig zum Verzicht auf jedwede Verbreiterung von Hauptverkehrsstraßen führen, zumal auch dem tatsächlich auftretenden Individualverkehr – wie im vorliegenden Fall – hinreichend Rechnung getragen werden muß, wenn nicht negative Auswirkungen auf die Umwelt, die sich insbesondere durch Verkehrsstaus ergeben, in Kauf genommen werden sollen.

Die vom Einsprechenden geäußerten Vorstellungen über die Wechselbeziehung zwischen S-Bahn und U-Bahn-Nutzung könnten, wenn überhaupt, ohnedies erst nach Vorliegen entsprechender Voraussetzungen wirksam werden.

Zu den weiteren Bedenken und Anregungen zu 1. und 2. wird folgendes ausgeführt:

Die seit längerer Zeit festzustellende Entwicklung im Hinblick auf eine dichtere Bebauung der Grundstücke im Bereich südlich des Ostpreußendamms zwischen Müllerstraße und Heinrichstraße ist bereits durch die Ausweisung eines etwa 40 m breiten Streifens am Ostpreußendamm im Bauzonnenplan (Anlage zur Bauordnung für die Stadt Berlin vom 9. November 1929) als Baustufe III a (3 zulässige Vollgeschosse, 4/10 überbaubarer Fläche) und im Baunutzungsplan vom 28. Dezember 1960 als gemischtes Gebiet der Baustufe III/3 (3 zulässige Vollgeschosse, 3/10 überbaubarer Fläche) berücksichtigt. Dieser Ausweisung wurde auch bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes von Berlin vom 30. Juli 1965 durch die Darstellung der Geschoßflächenzahl 1,0 Rechnung getragen. Bei seiner öffentlichen Auslegung wurden gegen diese Darstellung keine Bedenken und Anregungen erhoben. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht mithin hinsichtlich seiner Festsetzungen dem Flächennutzungsplan.

Das Ziel der städtebaulichen Planung, für die Grundstücke im Bereich des Ostpreußendamms aus stadtwirtschaftlichen Gründen eine günstigere Ausnutzung zu erreichen, wurde darüber hinaus bereits durch die Festsetzungen der Bebauungspläne XII-163 und XII-177 a eingeleitet. Der Bebauungsplan XII-22 folgt mithin dieser Entwicklung. Dabei ist das Zusammentreffen eines Mehrfamilienhausgebietes mit geschlossener Bauweise – wie es bereits westlich am Ostpreußendamm entstanden ist – mit einem 1- und 2-Familienhausbereich in offener Bauweise unvermeidbar; es muß deshalb hingenommen werden und liegt in der gewachsenen Stadtstruktur begründet. Im Interesse der Beibehaltung des Siedlungscharakters wurde die Baugrenze von der Straßenbegrenzungslinie um 5,0 m zurückgenommen, so daß durch die Anlegung von Vorgärten eine Anbindung an die Eigenart des südlich angrenzenden Wohngebietes ermöglicht wird. Da im übrigen bei der festgesetzten Geschoßflächenzahl 1,0 mit drei zulässigen Vollgeschossen Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse nicht vorgesehen sind, werden die künftigen Neubauten den Charakter eines Gebietes mit aufgelockerter Bebauung nicht beeinträchtigen. Ein Nebeneinander von zwei- und dreigeschossigen Gebäuden ist städtebaulich vertretbar. Im übrigen bietet die Festsetzung der geschlossenen Bauweise in Verbindung mit der Planergänzungsbestimmung 2 genügend Entwicklungsmöglichkeiten, um ausreichende Freiräume sicherzustellen. Sind Nachbargrundstücke offen bebaut, so kann auch im Bereich der auf diesem Nachbargrundstück vorhandenen Bebauung die Einhaltung eines Grenzabstandes gestattet oder verlangt werden (§ 7 Abs. 1 BauO Bln). Im übrigen besteht die Möglichkeit, durch entsprechende Staffelung der Gebäude auf die Nachbarbebauung hinreichend Rücksicht zu nehmen.

Darüber hinaus ist festzustellen, daß die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet eine Verbesserung gegenüber dem bisher für die Beurteilung von Bauanträgen gültigen Baunutzungsplan darstellt, der – wie bereits ausgeführt – gemischtes Gebiet vorsah und mithin auch einen höheren Störungsgrad für gewerbliche Betriebe zuließ.

Die vom Einsprechenden zu 1. vorgebrachte Sorge hinsichtlich einer Störung im engeren Bereich der Osdorfer Kirche ist unbegründet, da der Landeskonservator bereits zum Zeitpunkt des Verfahrens zur Festsetzung des Bebauungsplanes XII-177 a, in dessen Geltungsbereich das denkmalgeschützte Bauwerk liegt, Einfluß genommen hat und seine Mitwirkung in jedem Baugenehmigungsverfahren für Vorhaben in der näheren Umgebung der Kirche gewährleistet ist (§ 16 DSchG Bln). Dies gilt auch für die künftige Bebauung des Grundstücks Osdorfer Straße 2. Die in diesem Punkt vorgebrachten Bedenken zu 2. sind im übrigen schon deshalb unbegründet, weil alle Bauvorhaben nach den Vorschriften der Berliner Bauordnung errichtet und in diesem Zusammenhang die nachbarschaftlichen Belange berücksichtigt werden müssen.

### B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3671/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 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763/GVBl. S. 2083);

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.

Für die Verbreiterung der Osdorfer Str. zwischen Blanckertzweg und Ostpreußendamm sind in der Investitionsplanung 1979 bis 1983 bei Kapitel 4202 Titel 720 11 Gesamtkosten in Höhe von 2 550 000 DM veranschlagt. Die Kosten für den Grunderwerb belaufen sich auf etwa 260 000 DM.

#### b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

### D. Auswirkungen auf die Umwelt:

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

Berlin, den 7. Oktober 1980

Der Senat von Berlin

Stobbe  
Reg. Bürgermeister

Ristock  
Senator  
für Bau- und Wohnungswesen