



# Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 1. 10. 1965

IV. Wahlperiode

Nr. 1141

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —  
gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin  
über Verordnung  
über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-101  
für die Grundstücke  
Brandenburgische Straße 16, 16 a-c,  
Liebenowzeile 15-25, Denkstraße 9-11, 11 a und b  
und Buhrowstraße 6-7 im Bezirk Steglitz**

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

**Verordnung  
über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-101  
für die Grundstücke Brandenburgische Straße 16, 16 a-c,  
Liebenowzeile 15-25, Denkstraße 9-11, 11 a und b  
und Buhrowstraße 6-7 im Bezirk Steglitz.**

Vom 6. September 1965.

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

#### § 1

Der Bebauungsplan XII-101 vom 30. September 1963 mit Deckblatt vom 20. August 1965 für die Grundstücke Brandenburgische Straße 16, 16 a-c, Liebenowzeile 15-25, Denkstraße 9-11, 11 a und b und Buhrowstraße 6-7 im Bezirk Steglitz wird festgesetzt.

#### § 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Steglitz, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Steglitz, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, 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

Nach der vorbereitenden Bauleitplanung - Neufassung des Baunutzungsplanes (Abl. 1961 S. 742) - gehört das vom Bebauungsplan erfaßte Gelände zum allgemeinen Wohngebiet, Baustufe II/3.

Die städtebauliche Neuordnung des durch Kriegseinwirkungen zum Teil in Mitleidenschaft gezogenen Geländes, sowie die hieraus sich ergebenden Wiederaufbauabsichten gaben die Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Zugleich war die Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte rechtsverbindlich zu sichern, die zulässige Bebaubarkeit der übrigen Grundstücke zu regeln sowie die innerhalb des Geltungsbereiches der Planung entgegenstehenden förmlich festgestellten Fluchtlinien aufzuheben.

### II. Inhalt des Planes

In Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung setzt der Bebauungsplan für die Grundstücke an der Liebenowzeile als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet fest. Für die beiden Grundstücke der GSW sind Einzelbaukörper, und zwar für das südliche Grundstück Brandenburgische Straße 16, 16 a-c / Liebenowzeile 15-18 zwei dreigeschossige Wohnzeilen (Geschoßflächenzahl etwa 0,6) und für das nördliche Grundstück Denkstraße 9-11 b / Liebenowzeile 21-25 zwei viergeschossige Wohnzeilen (Geschoßflächenzahl etwa 0,7) ausgewiesen worden. Die Gebäude, die insgesamt 90 Wohnungen enthalten, wurden bereits errichtet.

Für die übrigen in Privathand befindlichen Grundstücke an der Liebenowzeile wurden unter weitgehender Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz auf dem Grundstück Liebenowzeile 20 a und des vorliegenden Bauwunsches für die Grundstücke Liebenowzeile 19 und 20 vier- bzw. siebengeschossige Einzelbaukörper festgesetzt, die sich durch ihre Anordnung gut in die benachbarte Bebauung einordnen.

Als Maß der Nutzung ergibt sich für die Grundstücke Liebenowzeile 19 und 20 eine Grundflächenzahl von 0,18 und eine Geschoßflächenzahl von 1,0 für das Grundstück Liebenowzeile 20 a eine Grundflächenzahl von 0,26 und eine Geschoßflächenzahl von 1,06. Die Überschreitung dieser Geschoßflächenzahl um 0,06 ist gemäß § 17 Abs. 8 der Baunutzungsverordnung aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt.

Auf den Grundstücken Buhrowstraße 6 und 7 wurde bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise - Geschoßzahl 2, Grundflächenzahl 0,3, Geschoßflächenzahl 0,6 - eine dem allgemeinen Wohngebiet zugehörige Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte festgesetzt. Die Ausweisung dieser Fläche war dringend erforderlich, da für den Einzugsbereich zwischen Teltowkanal, S-Bahn, Insulaner (Bezirksgrenze), Munsterdamm und einer gedachten Linie, die in Verlängerung des Munsterdamms bis in Höhe des Teltowkanals verläuft, mit insgesamt 8300 Einwohnern bei einem Bedarf von 150 Kindertagesstättenplätzen zur Zeit nur eine Kindertagesstätte mit 50 Plätzen im nördlichen Teil des Einzugsbereiches an der Sembritzkistraße vorhanden ist. Durch die Festsetzung der genannten Gemeinbedarfsfläche im südlichen Teil des Einzugsbereiches wird die Voraussetzung geschaffen, den erheblichen Fehlbedarf durch die Errichtung einer Kindertagesstätte mit etwa 100 Plätzen aufzuheben.

Die förmlich festgestellten Baufluchtlinien wurden aufgehoben und durch Baugrenzen entsprechend den Einzelbaukörperausweisungen ersetzt. Der Bebauungsplan hebt gleichfalls die förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien auf und setzt in gleicher Lage Straßenbegrenzungslinien fest. An den Straßeneinmündungen der Liebenowzeile in die Brandenburgische Straße und der Denkstraße in die Liebenowzeile sind zwecks einer besseren Verkehrsübersicht Eckabschrägungen von 3 bzw. 5 m Kathetenlänge festgesetzt worden.

### III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegen. Einwendungen wurden nicht erhoben.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Steglitz hat dem Bebauungsplan am 30. Oktober 1963 zugestimmt.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 6. Dezember 1963 bis 6. Januar 1964 öffentlich ausgelegt und zu diesem Zeitpunkt für die Grundstücke Liebenowzeile 19-20 a bei offener Bauweise und flächenmäßiger Ausweisung 3 zulässige Vollgeschosse, die GFZ 0,9 und die GRZ 0,3, vorgesehen. Während der Auslegung wurden von 2 Grundstückseigentümern fristgemäß Bedenken und Anregungen vorgebracht.

1. Herr Gerhard Dalichow als Eigentümer des Grundstückes Liebenowzeile 19 und sein Bevollmächtigter, Herr Rechtsanwalt Dr. Staub, haben mit Schreiben vom 21. Dezember und 24. Dezember 1963 sowie vom 21. Januar, 15. Februar, 6. Mai, 13. Mai, 14. Mai und 21. September 1964 Bedenken und Anregungen gegen den Bebauungsplan vorgebracht. Herr Dalichow beanstandete die für die Grundstücke Liebenowzeile 19 bis 20 a ausgewiesene offene Bauweise sowie das seines Erachtens zu geringe Maß der baulichen Nutzung. Um eine intensive bauliche Nutzung zu erreichen, wurde von dem Eigentümer unter Hinweis auf die Nachbarbebauung und im Interesse einer günstigeren architektonischen Gestaltung die Ausweisung der Baustufe IV/3 (GFZ 1,2) oder zumindest eine volle Ausnutzungsmöglichkeit der GFZ 0,9 durch Erhöhung der nach der Baustufe III/3 zulässigen Geschoßzahl gefordert.

Eingereichte Bauvorschläge, die sich auch auf das vom Eigentümer am 6. Mai 1964 erworbene Grundstück Liebenowzeile 20 bezogen, wurden geprüft und nach notwendigen Änderungen im Bebauungsplan durch Übernahme des Deckblattvorschlages des Bezirksamtes vom 19. März 1965 als Baukörperausweisung berücksichtigt. In den Deckblattvorschlag haben die Eigentümer der betroffenen und der nördlich und südlich angrenzenden Grundstücke sowie ein Vertreter des Stadtsynodalverbandes eingesehen und bis auf den Grundstückseigentümer des Grundstückes Liebenowzeile 20 a gegen den Deckblattvorschlag keine Bedenken erhoben. Mit Schreiben vom 7. Mai 1965 nahm der Bevollmächtigte des Grundstückseigentümers Liebenowzeile 19 und 20 die Bedenken und Anregungen gegen den Bebauungsplan zurück.

2. Herr Dipl.-Ing. Arnold Weinrich, Eigentümer des Grundstückes Liebenowzeile 20 a hat in den Schreiben vom 2. Januar 1964, 2. März 1964 und 15. April 1965 im wesentlichen gegen die Einbeziehung der Grundstücke Liebenowzeile 19, 20 und 20 a in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bedenken vorgebracht und ausgeführt, daß die Einbeziehung bebauter Grundstücke in einen Bebauungsplan nach den Ausführungen des Bundesbaugesetzes unstatthaft sei und im vorliegenden Falle lediglich die Grundlage für eine spätere Übereignung der Grundstücke an eine gemeinnützige Wohnungsbau-gesellschaft schaffen solle. Ferner wurde auf die in den Grundbüchern der Grundstücke Liebenowzeile 20 und 20 a eingetragene Grunddienbarkeit hingewiesen, nach der den jeweiligen Eigentümern eine Baubeschränkung auferlegt worden ist, die sie für den Fall der Bebauung verpflichtet, die Gebäude hart an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu errichten. Nach Ansicht von Herrn Weinrich werde hierdurch auch grundbuchlich gesichert, daß das Grundstück Liebenowzeile 20 - wie bisher - nur mit einem Doppelhaus, nicht aber mit einem viergeschossigen Miethaus bebaut werden dürfe. Es gehe nicht an und sei sozial ungerechtfertigt, Einfamilienhausgrundstücke nur im Interesse einer intensiveren Nutzung in Miethausgrundstücke zu verwandeln und damit zu entwerten.

Die in dem Deckblattvorschlag des Bebauungsplanes ausgewiesene Einzelbaukörperausweisung für das Grundstück des Einsprechenden sei zudem überflüssig und auch undurchführbar und würde, selbst wenn die Verwirklichung des Planes angestrebt werden würde, hinsichtlich der Grenzbebauung auf Schwierigkeiten mit dem Eigentümer des nördlich angrenzenden Grundstückes stoßen. Diese Sachlage unterstütze den genannten Eigentümer in seinem Bestreben, sich in den Besitz

des Grundstückes Liebenowzeile 20 a zu setzen. Die Festsetzung stelle mithin eine einseitige Begünstigung dar.

Die Ausweisung eines 7geschossigen Baukörpers auf dem Grundstück Liebenowzeile 19 sei im übrigen ein „städtebaulicher Mißgriff“. Weiterhin seien die im Bebauungsplan ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte und die an das Grundstück angrenzenden Stellplätze zu beanstanden, da beide Einrichtungen zu einer erheblichen Belästigung der Anwohner und zu einer Wertminderung des Grundstückes führen würden. In diesem Zusammenhang sei ferner auf die auf dem nördlich angrenzenden Grundstück unmittelbar vor den Fenstern von Wohnräumen des Altbaues vorhandene Stellplatzfläche hinzuweisen, die im Bebauungsplan nicht gekennzeichnet worden sei, und zwar vermutlich deswegen, weil die notwendigen Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze nicht eingehalten wurden. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. e des Bundesbaugesetzes habe der Bebauungsplan aber die Stellplätze festzusetzen. Im übrigen stehe der vorerwähnte Stellplatz der Bebauung seines Grundstückes in der im Bebauungsplan vorgesehenen Form entgegen, da er nicht den notwendigen Abstand zum Gebäude einhalte.

Hinsichtlich der Kindertagesstätte wurde angeregt, den Standort hierfür in die Nähe des „Insulaners“ zu verlegen oder an anderer Stelle unterzubringen.

Zu den Ausführungen ist folgendes zu bemerken:

Sinn und Zweck der Bauleitplanung ist es, die städtebauliche Entwicklung in Stadt und Land zu ordnen und die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe des Bundesbaugesetzes vorzubereiten und zu leiten. Die Bauleitpläne, zu denen der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan gehört, sollen u. a. den sozialen Bedürfnissen sowie den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung dienen. In Anpassung an diese Ziele wurde für den Bebauungsplan XII-101, bedingt durch die Kriegseinwirkungen hervorgerufenen Zerstörungen der ehemaligen Einfamilienhaus- und Villenbebauung und die Bauwünsche des überwiegenden Teiles der Eigentümer der im Planbereich gelegenen Grundstücke eine aufgelockerte, 3- bis 7geschossige Wohnbebauung ausgewiesen.

Die Einbeziehung der altbebauten Grundstücke in die Planungskonzeption und in den Bereich des Bebauungsplanes steht nicht im Gegensatz zum Bundesbaugesetz; sie war im vorliegenden Falle vielmehr unerlässlich, da die städtebauliche Entwicklung nur auf diese Weise sinnvoll geordnet werden kann. Die Ausweisungen für die drei genannten Grundstücke fügen sich städtebaulich in das Gesamtbild der übrigen Wohnbebauung ein. Der 7geschossige Baukörper auf dem Grundstück Liebenowzeile 19 bildet eine reizvolle und erwünschte Unterbrechung der übrigen in nord-südlicher Richtung angeordneten langgestreckten 2- und 4geschossigen Zeilen.

Die Vermutung des Einsprechenden, daß durch die Einbeziehung seines Grundstückes in den Planbereich eine Übereignung des Grundstückes an einen Dritten vorbereitet werden sollte, entbehrt jeder Begründung.

Die in den Grundbüchern eingetragene Grunddienstbarkeit steht den Ausweisungen des Bebauungsplanes nicht entgegen, zumal der 4geschossige Gebäudetrakt auf dem Grundstück Liebenowzeile 20 unmittelbar an der nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt worden ist und die grundbuchliche Eintragung die Gebäudeart nicht bestimmt.

Die festgesetzten Baugrenzen für den Einzelbaukörper auf dem Grundstück Liebenowzeile 20 a nehmen weitgehend auf die vorhandene Bausubstanz Rücksicht. Sie sind andererseits keine zwingenden Baugrenzen, sondern legen nur die Grenzen fest, an die

herangebaut werden darf. Auch die Geschößzahl ist nur als Höchstwert festgelegt. Die Ausweisungen zwingen den Eigentümer mithin nicht, seinen Altbau durch einen Neubau zu ersetzen oder für den Fall, daß er hierzu nicht in der Lage ist, sein Grundstück zu veräußern. Erst bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten muß nach Maßgabe des Bebauungsplanes verfahren werden. Der Vorteil, der sich durch die Baukörperausweisung ergibt (GFZ etwa 1,0 gegenüber der bisher zulässigen GFZ von 0,6 und möglicher Grenzsanbau) ist offenbar vom Eigentümer verkannt worden.

Nachbarliche Einsprüche bei der Realisierung der im Plan festgesetzten Ausnutzung des Grundstückes sind nicht zu erwarten, da bei der Einsichtnahme in den Plan von den Eigentümern der Nachbargrundstücke in dieser Hinsicht keine Bedenken vorgebracht worden sind.

Hinsichtlich der Bedenken gegen die Ausweisungen der Stellplätze im Bebauungsplan ist zu bemerken, daß in der Planergänzungsbestimmung 2 bestimmt wird, daß die Anlage von Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen zulässig ist. Bei den Eintragungen im Bebauungsplan handelt es sich nur um unverbindliche Vorschläge, nicht aber um eine rechtsverbindliche Festsetzung. Eine derartige Festsetzung ist auch – entgegen der Ansicht von Herrn Weinrich – nach § 9 des Bundesbaugesetzes nicht zwingend vorgeschrieben. Über Lage, Art und Größe der Stellplätze hat die Bauaufsichtsbehörde somit im Rahmen der Baugenehmigung zu entscheiden. Die Bedenken des Eigentümers, daß die nördlich des Grundstückes angelegten Stellplätze der baulichen Nutzung seines Grundbesitzes entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen entgegenstehen, sind unbegründet, da diese Stellplätze etwa 5,0 m von der nördlichen Baugrenze entfernt sind, nach den Anwendungsrichtlinien zur Reichsgaragenordnung (Bekanntmachung des Senators für Bau- und Wohnungswesen vom 23. Juni 1959 – ABl. S. 782 –) aber vor Wänden mit notwendigen Aufenthaltsräumen nur 2,50 m entfernt bleiben müßten.

Der Anregung, die auf den Grundstücken Buhrowstraße 6 und 7 ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte in den nördlichen Bereich des Einzugsgebietes in die Nähe des „Insulaners“ zu verlegen, konnte nicht gefolgt werden, da der erhebliche Fehlbedarf an Kindertagesstättenplätzen vorwiegend im südlichen Bereich, d. h. in der Nähe der entstehenden Wohnbebauung – südlich des Steglitzer Damms – gedeckt werden muß. Die Grundstücke sind inzwischen vom Stadtsynodalverband, der die Kindertagesstätte errichten will, erworben worden.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen mußten daher unberücksichtigt bleiben.

Entschädigungsfragen können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht behandelt werden. Ihre Klärung muß gegebenenfalls einem besonderen Entschädigungsfeststellungsverfahren vorbehalten bleiben.

#### B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665, 1077) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429 / GVBl. S. 757); Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080).

#### C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

- a) Einnahmen und sächliche Ausgaben:  
Keine.
- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:  
Keine.

Berlin, den 16. September 1965

Der Senat von Berlin

Albertz  
Bürgermeister

Schwedler  
Senator  
für Bau- und Wohnungswesen