



Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 16. 10. 1970

V. Wahlperiode

Nr. 1313

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-104
für das Gelände zwischen Adolfstraße,
Leuchtenburgstraße, Nieritzweg und Claszeile
im Bezirk Zehlendorf**

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:

**V e r o r d n u n g
über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-104
für das Gelände zwischen Adolfstraße, Leuchtenburgstraße,
Nieritzweg und Claszeile im Bezirk Zehlendorf**

Vom 21. September 1970

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 1970 (BGBl. I S. 805 / GVBl. S. 1078), 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 18. Juli 1969 (GVBl. S. 1034), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan X-104 vom 18. April 1969 mit Deckblatt vom 17. September 1970 für das Gelände zwischen Adolfstraße, Leuchtenburgstraße, Nieritzweg und Claszeile im Bezirk Zehlendorf, der den durch Verordnung vom 6. Juli 1960 (GVBl. S. 655) festgesetzten Bebauungsplan X-51 für die Grundstücke am Nieritzweg zwischen Ritterhufen und Claszeile in Berlin-Zehlendorf teilweise ändert, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Zehlendorf von Berlin, Abteilung Bauwesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Zehlendorf 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

Nach der Neufassung des Baunutzungsplanes vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegt das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßte Gelände im allgemeinen Wohngebiet, Baustufe II/3. Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703) ist das Gelände innerhalb des Planbereiches als allgemeines Wohngebiet mit der Geschloßflächenzahl 0,6 dargestellt.

Private Bauinitiativen für eine Anzahl von Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches gaben die Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan soll durch die Festsetzung der Grundflächen der baulichen Anlagen und der Zahl der Vollgeschosse die privaten Bauabsichten berücksichtigen, die überholten Baufluchtlinien aufheben und zugleich unter Ausnutzung des zulässigen Maßes der Nutzung eine befriedigende städtebauliche Neuordnung für den gesamten Baublock rechtsverbindlich sicherstellen.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt innerhalb des gesamten Geltungsbereiches dem allgemeinen Wohngebiet zugehörige Grundflächen baulicher Anlagen mit drei bzw. vier zulässigen Vollgeschossen als Höchstgrenze fest. Durch diese Festsetzung wird die in der vorbereitenden Bauleitplanung vorgesehene Ausnutzung der Grundstücke (Geschloßflächenzahl 0,6) in einer den heutigen städtebaulichen Vorstellungen entsprechenden Art ausgeschöpft. Eine geringfügige Überschreitung der Geschloßflächenzahl 0,6 ist nach den im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen der baulichen Anlagen möglich und als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan anzusehen.

Gemäß Planergänzungsbestimmung 1 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 bis 6 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbstätigkeiten) der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Ausnahmen wurden ausgeschlossen, weil das Gebiet für diese Einrichtungen nicht vorgesehen ist und Tankstellen hier nicht am Platze sind.

Die für das Wohngebiet erforderlichen Stellplätze wurden in den Bebauungsplan als Vorschlag eingetragen.

Die Straßenbegrenzungslinien der Adolfstraße, der Leuchtenburgstraße, des Nieritzweges und der Claszeile folgen den aufgehobenen Straßenfluchtlinien bzw. im südlichen Bereich der Leuchtenburgstraße und der Claszeile und am Nieritzweg den im Bebauungsplan X-51 am 6. Juli 1960 festgesetzten Straßenbegrenzungslinien.

An der Einmündung der Adolfstraße in die Leuchtenburgstraße und an der Kreuzung Claszeile/Adolfstraße wurden zur besseren Verkehrsübersicht Sichtflächen (Sichtdreiecke mit 12,0 m Kathetenlängen) festgesetzt, deren Freihaltung durch die Planergänzungsbestimmung 4 geregelt wird.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, zur Stellungnahme vorgelegen. Bedenken wurden nicht erhoben.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Zehlendorf hat dem Bebauungsplan am 21. Mai 1969 zugestimmt; er ist gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 7. Juli 1969 bis 8. August 1969 öffentlich ausgelegt worden. Während und nach der öffentlichen Auslegung wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht:

a) von Herrn Arminius Hasemann,

Miteigentümer des Grundstücks Leuchtenburgstraße Nr. 18, mit Schreiben vom 31. Juli 1969 und in Voll-

macht des Herrn Hasemann von Herrn Rechtsanwalt Eibenstein mit Schreiben vom 22. September, 4. November und 18. November 1969.

Nach der schriftlichen Erörterung der Bedenken durch das Bezirksamt Zehlendorf und nach Fühlungnahme des Herrn Hasemann mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die auf dem Nachbargrundstück Leuchtenburgstraße 19 ein Bauvorhaben durchführen will, zog Hasemann auch namens und in Vollmacht der Miteigentümerin, Frau Elisabeth Surmund, seine Bedenken gegen den Bebauungsplan mit Schreiben vom 9. Februar 1970 zurück.

b) von Frau Frieda Niemann und Frau Elisabeth Thiele, Eigentümerinnen des Grundstücks Leuchtenburgstraße Nr. 24, mit Schreiben vom 1. August, 5. November und 5. Dezember 1969.

In ihren Schreiben vom 1. August und 5. November 1969 wenden sich die Eigentümerinnen gegen die Festsetzung einer Grundfläche für eine dreigeschossige bauliche Anlage auf ihrem Grundstück und gegen den im Bebauungsplan vorgesehenen unmittelbaren Grenzsanbau, da hierdurch der Wunsch zur Errichtung eines Einfamilienhauses offenbar nicht mehr zu realisieren sei.

Die Errichtung eines 3geschossigen Mehrfamilienhauses sei weder von den Eigentümerinnen auf ihrem Grundstück noch vom Nachbarn auf seinem Grundstück Leuchtenburgstraße 23 vorgesehen. Man wisse aus dem Angebot von Wohnungen in der Umgebung, daß derartige Objekte auf Grund ihrer hohen Erstellungskosten bzw. Mieten nur schwer verkaufbar bzw. vermietbar seien. Von einem Beitrag zur Behebung der Wohnraummot könne somit nicht gesprochen werden. Die Eigentümerinnen bitten daher in ihrem Schreiben vom 1. August 1969, den Bebauungsplan so abzuändern, daß der individuelle Wunsch zur Errichtung eines Einfamilienhauses möglich werde.

Im Rahmen der schriftlichen Erörterung dieser Bedenken und Anregungen hat die Bezirksverwaltung mit Schreiben vom 10. September 1969 u. a. darauf hingewiesen, daß eine sinnvolle und auch wirtschaftlich vertretbare städtebauliche Neuordnung, und zwar für den gesamten Planbereich unter Auswertung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung und bei Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in Straßennähe, nur durch eine Grenzbebauung möglich sei. Den Eigentümerinnen wurde vorgeschlagen, ihr Grundstück gegen ein gleichwertiges, im Gebiet der offenen Bauweise gelegenes Grundstück zu tauschen. Die Bezirksverwaltung wäre bereit, hierbei ihre Abt. Finanzen, Grundstücksamt, einzuschalten.

Die Grundstückseigentümerinnen baten daraufhin mit Schreiben vom 5. Dezember 1969, den Bebauungsplan so abzuändern, daß es möglich sei, eine Bebauung mit einem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus in der bisher zulässigen Geschosflächenzahl vorzunehmen. Gegen den im Bebauungsplan vorgesehenen Grenzsanbau würden dabei keine Bedenken mehr bestehen.

Der Bebauungsplan setzt drei Vollgeschosse nur als Höchstgrenze fest. Bei einem Grenzsanbau ist die Erfüllung des nun abgewandelten Bauwunsches der Beteiligten möglich und würde den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich, da sich ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche der baulichen Anlage errichten läßt.

Die Bedenken können damit als erledigt angesehen werden. Auf das Angebot eines Grundstückstausches sind die Eigentümerinnen nicht eingegangen.

c) von Frau Charlotte Porzelt, Eigentümerin des Grundstücks Claszeile 69, mit Schreiben vom 4. August, 3. Oktober 1969 und 25. Januar 1970.

Frau Porzelt wendet sich gegen den vorgesehenen Grenzsanbau auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Claszeile 67. Durch den im Bebauungsplan vorgesehenen unmittelbaren Anbau von viergeschossigen Baukörpern würde das eigene Haus „eingezwängt“ und „erdreückt“ werden. Das Grundstück sei als Ruhesitz vorgesehen. Bei der großen

Anzahl von Mietern, die in die geplanten Häuser einziehen werden, könne bei der zu erwartenden Geräuschentwicklung von einem Ruhesitz jedoch nicht mehr gesprochen werden. Das Grundstück werde dadurch entwertet.

Nachdem die Bezirksverwaltung darauf hingewiesen hatte, es sei nicht verständlich, daß Frau Porzelt dem südlichen Nachbarn bereits das Einverständnis zum Grenzsanbau gegeben habe, obwohl hierdurch eine gewisse Verschattung des Gartens eintritt, dem Nachbarn des nördlich angrenzenden Grundstücks aber einen Grenzsanbau, der zu keinen Verschattungen führen könne, verweigere, brachte die Grundstückseigentümerin in ihrem Schreiben vom 3. Oktober 1969 zum Ausdruck, daß sie der Bauplanung nicht im Wege stehen, aber auch nicht geschädigt werden wolle. Sie schlug daher einen Grundstückstausch oder die Zahlung einer Entschädigung seitens des Nachbarn des nördlich angrenzenden Grundstückes für den vorgesehenen Grenzsanbau vor.

Was die Frage eines Grundstückstausches angeht, so hat das Bezirksamt (Grundstücksamt) der Grundstückseigentümerin bereits mehrere Grundstücke zum Tausch angeboten. Die Verhandlungen sind zur Zeit noch nicht abgeschlossen.

Die Frage der Berechtigung einer Entschädigung durch den nördlichen Nachbarn, die die Eigentümerin angeschnitten hat, war in diesem Verfahren nicht zu behandeln.

Auf Grund verschiedener Bauvoranfragen und Bauanträge mußte die bauliche Nutzbarkeit durch ein Bebauungsverfahren neu geordnet werden. Der von vielen Grundstückseigentümern bekundete Bauwille sollte etwa im Rahmen des bestehenden Nutzungsmaßes in geordnete Bahnen gelenkt werden. Aus einer städtebaulichen Untersuchung des Gebietes ergab sich, daß eine befriedigende bauliche Neuordnung des Blocks nur möglich ist, wenn eine Neubebauung der Grundstücke mit 3- bis 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern nicht mehr an der früheren förmlich festgestellten Baufluchtlinie bzw. an der durch den Bebauungsplan X-51 festgesetzten Baugrenze, sondern mit entsprechendem Abstand davon – zur Anlage der in Straßennähe erforderlichen Stellplätze – in aufgelockerter Gliederung, und zwar von Grenze zu Grenze, erfolgt. Diese Grenzbebauung entspricht im Grundsatz der geschlossenen Bauweise, die hier bislang auf Grund der Vorschriften der Bauordnung für Berlin vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1104) in Verbindung mit der Neufassung des Baunutzungsplanes galt.

Eine Verschattung des Grundstückes tritt durch den beanstandeten Grenzsanbau auf dem Grundstück Claszeile 67 für das Grundstück der Eigentümerin nicht ein. Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke östlich der vorgesehenen Baukörper haben eine ausreichende Tiefe von fast 30 m, die ein ungestörtes Wohnen erwarten läßt.

Die Bedenken mußten daher unberücksichtigt bleiben.

d) von Herrn Wilhelm Hoffmann, Eigentümer des Grundstückes Leuchtenburgstraße 23, mit Schreiben vom 1. Oktober 1969.

Nach Aufstellung des Bebauungsplanes am 18. April 1969 wurde für das Grundstück Nieritzweg 10/12 ein von den ursprünglich vorgesehenen Festsetzungen abweichender Bauantrag eingereicht, der jedoch städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das Bezirksamt Zehlendorf – Stadtplanungsamt – hat daraufhin während der öffentlichen Auslegung des Planes das Deckblatt vom 17. September 1970 entworfen. Zu den Änderungen wurden der Grundstückseigentümer Hoffmann (von dem Grundstückseigentümer Mickley, Nieritzweg 14, lag im Baugenehmigungsverfahren bereits die Zustimmung vor) gehört. Herr Hoffmann hat Bedenken geäußert, die er trotz Aufforderung bis zum heutigen Tage nicht näher begründet hat.

Da die Festsetzungen für das Grundstück Nieritzweg Nrn. 10/12 in der Fassung des Deckblattes zum Bebauungsplan X-104 den Eigentümer des Grundstückes Leuchtenburgstraße 23 in seinen Nachbarrechten nicht beeinträchtigen, konnten die Bedenken nicht berücksichtigt werden.

284

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341/GVBl. S. 665), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 1970 (BGBl. I S. 805/GVBl. S. 1078), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung 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 18. Juli 1969 (GVBl. S. 1034).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

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

Berlin, den 9. Oktober 1970

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz	Schwedler
Reg. Bürgermeister	Senator
	für Bau- und Wohnungswesen