

Erläuterungsbericht  
-----

zum Bebauungsplan X - 16 für das Gebiet zwischen der Machnower Straße, Camphausenstraße, dem Gimpelsteig und der Walterhöferstraße in Berlin-Zehlendorf.

I.

1. Dienstliche Veranlassung:

Die "Gagfah", Gemeinnützige Aktiengesellschaft für Angestellten-Heimstätten, hat von der Rother'schen Schulstiftung das Grundstück Machnower Straße Ecke Camphausenstraße erworben, um es mit 26 Einfamilien-Reihenhäusern zu bebauen.

Diese Bauabsichten sowie die später notwendig werdende Verbreiterung der Machnower Straße machen die Festsetzung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Verhältnis zur vorbereitenden Bauleitplanung:

Der Geltungsbereich des Planes wird im Nordwesten von der Machnower Straße, einer ausgewiesenen Hauptverkehrsstraße, berührt. Im Süden schließt unmittelbar ein großer Krankenhausstandort an. Die von dem Geltungsbereich erfaßten Bauflächen liegen nach der vorbereitenden Bauleitplanung im Wohngebiet I der Bauklasse IIa. Der Bebauungsplan geht vom Inhalt der vorbereitenden Bauleitplanung aus und steht mit ihm nicht in Widerspruch.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse:

Die den Baublock umschließenden Straßen- und Baufluchtlinien sind, entsprechend den Eintragungen im Plan, förmlich festgesetzt bzw. nur festgesetzt. Sie werden teilweise aufgehoben.

Nach den Bestimmungen der Bauordnung für Berlin von 1949 liegt der Bereich im geschützten Gebiet der Bauklasse II.

Auf dem von der "Gagfah" erworbenen Grundstück liegt im Grundbuch außerdem eine persönlich beschränkte Dienstbarkeit auf Grund eines Vertrages vom 14. Januar 1893 und einer Verhandlung vom 20. Januar 1893 zu Gunsten der Eigentümer des Stammgrundstückes Schönnow Band 7 Blatt 200 folgenden Inhalts:

"Auf dem Grundstück dürfen weder Fabrikanlagen errichtet, noch Gewerbe betrieben werden, welche lärmten oder üblen Geruch verbreiten. Die auf dem Rateme der ersten an die Machnower Straße grenzenden Zone zu errichtenden Wohnhäuser müssen villenartigen Charakter haben und dürfen außer Souterrain, Parterre und Mansarde nicht mehr als zwei Geschosse enthalten. Diesen Baubeschränkungen sollen gemeinnützige Stiftungen, Schulen und Behörden, welche das Grundstück oder einen Teil desselben für ihre Zwecke erwerben und benutzen, nicht unterworfen sein."

Diese Beschränkung hat privatrechtlichen Charakter. Die im Bebauungsplan festzusetzende Bebauung steht außerdem nach den neuzeitlichen Erkenntnissen mit der Eintragung nicht in Widerspruch. Das Löschungsverfahren ist von der "Gagfah" eingeleitet worden.

## II.

### 1. Art der Nutzung:

Die vorhandenen und aus dem Gelände der "Gagfah" zu bilden den Einzelgrundstücke sollen ausschließlich der Wohnnutzung dienen. Die Ausweisung als reines Wohngebiet läßt eine Einschränkung von Geschäfts- und Gewerbebetrieben nicht zu. Dadurch soll eine unorganische Streuung von Nahversorgungseinrichtungen vermieden werden.

Die vorgesehene Reihenhausbauweise als Randbebauung wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen Straßen und des gegebenen Grundstücksschnittes als zweckmäßigste und wirtschaftlich-

ste Lösung angesehen. Die Bebauung bleibt unter Freilassung des zusammenhängenden Blockkinnern, in dem die Hausgärten angeordnet sind, auf die langen Blockseiten beschränkt. Die Belange der Besonnung und Belichtung sind genügend gewahrt.

## 2. Maß der Nutzung:

Ein besonderes Nutzungsmaß wird nur für die Grundstücke Walterhöferstraße 1 und 3 mit einer Geschößflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Für die Reihenhausbauung ist eine besondere Bestimmung des Nutzungsmaßes nicht erforderlich, da die geplante Bauung durch eng gezogene Baugrenzen, Geschößzahlen und einheitliche Gestaltung genau vorgeschrieben ist. Auf den Reihenhausgrundstücken wird ein durchschnittliches Nutzungsmaß von GFZ = 0,32 (ohne Garagen) erreicht.

Die Geschößzahl wird entsprechend der umliegenden Wohnbebauung und nach der Bauordnung für Berlin auf 2 Geschosse festgesetzt.

## 3. Verkehrsführung und ruhender Verkehr:

Das Straßennetz ist bereits vorhanden. Die Machnower Straße als ausgewiesene Hauptverkehrsstraße reicht in ihrem derzeitigen Ausbau in einer Gesamtbreite von 20,-- m für den später zu erwartenden Verkehr nicht aus. Es ist deshalb eine Verbreiterung auf 26 m vorgesehen, die bei der Festsetzung dieses Bebauungsplanes schon berücksichtigt wird.

Die übrigen, den Baublock umschließenden Wohnstraßen haben eine ausreichende Breite, so daß hier Neufestsetzungen nicht vorzunehmen sind.

Für die Reihenhausbauten sind insgesamt 13 Garagenbauplätze vorgesehen. Das entspricht bei 26 Wohneinheiten einem Verhältnis von 1 : 2, das für diese Bauweise als ausreichend angesehen wird. Auf den Einzelhausgrundstücken sind Garagen vorhanden.

## 4. Grünplanung:

Der Bebauungsplan weist die nicht überbaubaren Flächen als

private Grün- und Freiflächen aus. Ein Bedarf an öffentlichen Grün- und Kinderspielflächen ist in Anbetracht der niedrigen Anzahl der Wohneinheiten und des breiten Freiraumes im Blockinnern (Hausgärten) nicht gegeben. In dem 5 Gehminuten entfernten Schweizerhofpark sind in der vorbereitenden Bauleitplanung ein Kinderspielfeld für das freie Spiel der Jugend und großzügige Erholungsflächen vorgesehen.

Um eine einheitliche und befriedigende Gesamtwirkung von Straße und Bebauung zu erzielen, sind in den Planergänzungsbestimmungen für die Vorgartenflächen vor den Reihenhausbauten nur niedrige Einfassungen vorgeschrieben und seitliche Einfriedigungen untersagt worden.

#### 5. Einwohnerzahl, Stadtgliederung, öffentliche Bauten:

Bei einem Zuwachs von 26, bei weiterer Bebauung des Grundstücks Machnower Straße 49/51, höchstens 30 Wohneinheiten, ist mit einem Einwohnerzusachs von max. 120 Einwohnern zu rechnen. Dieser Zuwachs wirkt sich auf die öffentlichen Einrichtungen (Schule, Kindertagesstätte u.ä.) nicht fühlbar aus. Der für die Wohnnachbarschaft geltende Schulstandort ist bereits vorhanden (Südschule, Claszeile).

Das Einkaufszentrum der Wohnnachbarschaft einschl. Wochenmarkt liegt in einer Entfernung von 8 - 10 Gehminuten in Richtung Bahnhof Zehlendorf-Mitte. Die Einkaufsmöglichkeiten sind somit als günstig zu bezeichnen.

#### 6. Leistungen:

Hinsichtlich der Versorgung und Entsorgung entstehen durch die vorgesehenen Neufestsetzungen keine Schwierigkeiten.

Im Zuge eines späteren endgültigen Ausbaues der Machnower Straße sind einige Leitungsumlegungen erforderlich.

#### 7. Landbeschaffung:

Im Rahmen des mit der "Gagfah" abgeschlossenen Erschließungsvertrages hat sich die Gesellschaft bereiterklärt, das zur

Verbreiterung der Machnower Straße von ihrem Grundstück benötigte Straßenland schon jetzt unentgeltlich abzutreten.

Die von dem Grundstück Machnower Straße 49/51 noch benötigten Flächen müssen bei Inanspruchnahme erworben werden.

#### 8. Grenzregelung:

Die südwestliche Grundstücksgrenze des von der "Gagfah" erworbenen Grundstücks lief parallel zur Camphausenstraße in einem spitzen Winkel auf die Machnower Straße zu. Dieser für eine Bebauung unzweckmäßige Schrägschnitt wurde durch eine Grenzregelung auf freiwilliger Basis in Form eines einfachen Grundstückstausches beseitigt. Der Vertrag zwischen den Grundstückseigentümern ist abgeschlossen und genehmigt.

### III.

#### 1. Ausmaß und Form der Festsetzung:

Das von dem Bebauungsplan erfaßte Gebiet ist überwiegend in einer Hand (Gagfah) und wird einheitlich und geschlossen errichtet. Dadurch sind die sehr eng begrenzten Festsetzungen auf dem "Gagfah"-Gelände möglich und vertretbar.

Auf den beiden übrigen Grundstücken ist ein weiterer Rahmen gelassen, um bei einem zukünftig auftretenden Bedarf ausreichende Gestaltungsfreiheit zu geben.

#### 2. Beteiligung der bezirklichen Dienststellen:

Der Bebauungsplan-Entwurf ist mit den bezirklichen Dienststellen in der Bebauungsplan-Besprechung am 24. März 1955 besprochen worden. Die Baudeputation hat in ihrer Sitzung am 10. Mai 1955 der Festsetzung des Bebauungsplanes zugestimmt. In der 12. Planungssitzung bei dem Senator für Bau- und Wohnungswesen am 13. Juni 1955 hat der Plan die Zustimmung der beteiligten Behörden und Dienststellen des Senates erhalten.

3. Sonstiges:

Die Bauarbeiten auf dem Grundstück der "Gagfah" sind bereits abgeschlossen. Die Zustimmung nach § 18 Abs.3 des Planungsgesetzes wurde gegeben, weil

- a) die Zustimmung des Senators für Bau- und Wohnungswesen, Abt.II (Stapla) C 3, zum Bebauungsvorschlag vorlag,
- b) die "Gagfah" die auf Grund der Ausnahme vom Bauverbot abzugebende Verpflichtungserklärung unterschrieben hat,
- c) die Forderungen
  - zur unentgeltlichen Straßenlandabtretung,
  - zur Sicherstellung der noch fällig werdenden Straßenbaukosten,
  - zur Durchführung der Grenzregelung erfüllt worden sind.

Berlin-Zehlendorf, den 26.Januar 1956.

Amt für Stadtplanung

*Lichtenhan*

Magistratsoberbaurat