



87

Drucksachen

des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 2. 11. 1962

III. Wahlperiode

Nr. 1456

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 (1) der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-40
für den Straßenzug Sachtlebenstraße
zwischen Andrézeile und Nieritzweg
im Bezirk Zehlendorf**

Wir bitten, gemäß Artikel 47 (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 X-40 für den
Straßenzug Sachtlebenstraße zwischen Andrézeile und
Nieritzweg im Bezirk Zehlendorf.**

Vom 11. Oktober 1962.

Auf Grund des § 17 Abs. 5 des Gesetzes über die städtebauliche Planung im Lande Berlin (Planungsgesetz) vom 22. August 1949 in der Fassung vom 22. März 1956 (GVBl. S. 272) in Verbindung mit § 174 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan X-40 vom 5. April 1960 mit Deckblatt vom 23. September 1962 für den Straßenzug Sachtlebenstraße zwischen Andrézeile und Nieritzweg im Bezirk Zehlendorf wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Zehlendorf, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Amt für Vermessung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Zehlendorf, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Amt für Stadtplanung 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.

Begründung umseitig

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes

Das Gelände liegt nach der vorbereitenden Bauleitplanung – Neufassung des Baunutzungsplanes (ABl. 1961 S. 742) – im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe II/3 und befindet sich im Privateigentum. Die geplante Verbreiterung der Sachtlebenstraße war der Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Gleichzeitig wurde die Bebauung der Grundstücke westlich der Sachtlebenstraße, die zur Zeit noch nicht endgültig bebaut sind, geregelt.

II. Inhalt des Planes

Die Sachtlebenstraße zwischen Andrézeile und der Goerzallee dient der Erschließung des neuen Siedlungsgebietes Zehlendorf-Süd. Sie ist im Bebauungsplan X-12 für den Teilabschnitt zwischen Nieritzweg und Goerzallee in 20 m Breite festgesetzt und in der Örtlichkeit fertiggestellt worden. In dem Teil zwischen Nieritzweg und Andrézeile war sie fluchtlinienmäßig bisher nur 15 m breit ausgewiesen und wurde deshalb nach Westen um 5 m verbreitert, weil hier die angrenzenden Grundstücke keine nennenswerte Bebauung aufweisen.

Für die Grundstücke westlich der Sachtlebenstraße wurde als Maß der Nutzung die Baustufe II/3, offene Bauweise, festgesetzt; die bereits vorhandene Parzellierung läßt die geschlossene Bauweise nicht zu. Für die Grundstücke Sachtlebenstraße 16 und 18 wurde auf Antrag der „Haus und Heim Wohnungsbau A.G.“ eine Einzelfestsetzung der Baukörper getroffen.

Die gegenstandslos gewordenen förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien wurden aufgehoben und entsprechende Baulinien festgesetzt.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 3 Abs. 1 des Planungsgesetzes den beteiligten Behörden und Dienststellen vorgelegt worden. Einwendungen wurden nicht erhoben.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Zehlendorf hat dem Bebauungsplan am 18. Mai 1960 zugestimmt.

Gemäß § 17 Abs. 3 des Planungsgesetzes wurde der Bebauungsplan in der Zeit vom 27. Juni bis 27. Juli 1960 zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Während der Auslegungsfrist wurden Einwendungen erhoben von:

1. Herrn Rudolf Carl Brönnert
als Beauftragtem der Eigentümer der Grundstücke Andrézeile 87 und Sachtlebenstraße 2
mit Schreiben vom 25. Juni 1960.

Es wird beanstandet, daß der Abstand der Baugrenzen von der hinteren Nachbargrenze zu groß sei. Die auf dem Nachbargrundstück errichteten Reihenhäuser hätten von der hinteren Grundstücksgrenze nur einen Abstand von 5 m, während der Bebauungsplan auf den Grundstücken der Einwendenden einen Abstand der Baugrenzen von 10–12 m vorsähe. Im übrigen sei dem Nachbarn der Vorteil der Reihenhausbauweise gewährt worden.

Wegen des beanstandeten Abstandes der Baugrenzen ist festzustellen, daß die Reihenhäuser nicht 5 m, sondern 6 m an der engsten und 8 m Abstand an der weitesten Stelle haben. Der Einwendung wurde jedoch insofern entsprochen, als die hintere Baugrenze im Deckblatt zum Bebauungsplan bis auf 8 m Abstand an die hintere Grundstücksgrenze herangelegt wurde. Die auf den Nachbargrundstücken errichteten Reihenhäuser bedeuten kein höheres Maß der Nutzung, das sich noch unter der auch den Grundstücken der Einwendenden gewährten Geschoßflächenzahl von 0,6 hält.

Die offene Bauweise wurde vorgesehen, um eine geschlossene Randbebauung an der Straße ohne jeden Durchblick zu verhindern. Im übrigen können nach den Vorschriften des § 8 Nr. 14 der Bauordnung für Berlin in der offenen Bauweise ausnahmsweise auch Reihenhäuser in Längen bis zu 50 m zugelassen werden. Die Einwendung mußte insofern unberücksichtigt bleiben.

2. Herrn Dr. Gerhard Hose
als ehemaligem Eigentümer des Grundstücks Sachtlebenstraße 19

mit Schreiben vom 27. Juli 1960.

Die Einwendung richtet sich gegen die Bebauung südlich des Nieritzweges, die Gegenstand des am 29. Dezember 1961 festgesetzten Bebauungsplanes X-47 war. Sie betrifft nicht den Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes X-40. Der Einwendende hat sein Grundstück inzwischen verkauft.

3. a) Herrn Bruno Schorrardt
als Miteigentümer des Grundstücks Sachtlebenstraße 7

mit Schreiben vom 26. Juli 1960

und der

- b) Landhausgruppe Zehlendorf-Süd e. V.
als Erschließungsgesellschaft für das Gelände zwischen Sachtlebenstraße, Andrézeile und Nieritzweg

mit Schreiben vom 26. Juli 1960.

Die Einwendenden befürchten, daß durch die in Aussicht genommene Verbreiterung der Sachtlebenstraße eine höhere finanzielle Belastung der Anlieger verursacht werde.

Da die Sachtlebenstraße noch nicht endgültig hergestellt ist, richtet sich die Heranziehung der Anlieger zu den Ausbaurkosten nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes und des Erschließungsbeitragsgesetzes. Nach dem Erschließungsbeitragsgesetz vom 27. Juni 1962 (GVBl. S. 579) ist der Erschließungsaufwand für dieses Gebiet (Geschoßflächenzahl 0,6) nur für eine Straßenbreite von höchstens 12 m beitragsfähig im Sinne des § 129 Bundesbaugesetz. Die Einwendungen können als gegenstandslos angesehen werden.

4. Herrn Rechtsanwalt und Notar Dr. Hans Gumpert
als Beauftragtem der Eigentümer Dr. Rudolf Herz und Edgar Herz des Grundstücks Andrézeile 85

mit Schreiben vom 25. Juli 1960.

Die Einwendung wurde vorsorglich ohne Vollmacht und ohne Begründung erhoben. Auf eine Erinnerung des Bezirksamtes, Vollmacht und Begründung vorzulegen, hat sich der Einsender nicht mehr gemeldet. Die Einwendung mußte hiernach unberücksichtigt bleiben.

B. Rechtsgrundlage:

Gesetz über die städtebauliche Planung im Lande Berlin (Planungsgesetz) vom 22. August 1949 in der Fassung vom 22. März 1956 (GVBl. S. 272) in Verbindung mit § 174 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Die Kosten für den Grunderwerb und den Straßenausbau werden unter Berücksichtigung der Heranziehung der Landhausgruppe Zehlendorf-Süd e. V. vom Bezirksamt Zehlendorf, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, auf etwa 180 000 DM geschätzt. Die Mittel hierfür sind haushaltsmäßig noch nicht erfaßt.

Berlin, den 18. Oktober 1962

Der Senat von Berlin

Brandt
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen