



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-90 für das Gelände zwischen der Wannseebahn, der Lindenthaler Allee, der Matterhornstraße, der Salzachstraße und dem Elvirasteig im Bezirk Zehlendorf

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 X-90 für das Gelände zwischen der Wannseebahn, der Lindenthaler Allee, der Matterhornstraße, der Salzachstraße und dem Elvirasteig im Bezirk Zehlendorf

Vom 22. August 1973

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 1972 (BGBl. I S. 873 / GVBl. S. 1052), 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 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan X-90 vom 23. November 1971 für das Gelände zwischen der Wannseebahn, der Lindenthaler Allee, der Matterhornstraße, der Salzachstraße und dem Elvirasteig im Bezirk Zehlendorf 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

Der Slatdorpweg verläuft an der südlichen Böschung der Wanseebahn als nicht ausgebaute Fußwegverbindung zwischen der Lindenthaler Allee und dem Elvirasteig und darüber hinaus in nordwestlicher Richtung bis zur Einmündung in die Salzachstraße als bereits ausgebauter Fußweg. Er wird von jeher als öffentlicher Fußweg benutzt und bedarf des endgültigen Ausbaus zwischen Lindenthaler Allee und Elvirasteig. Für die Durchführung der Baumaßnahme war gemäß § 125 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die an den Slatdorpweg grenzenden Grundstücke waren in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen, weil insgesamt noch 271 qm der Privatgrundstücke Salzachstraße 2 und Matherhornstraße 10 und 12 für den Ausbau des Fußwegs zu erwerben sind und die zulässige bauliche Nutzung für die Baugrundstücke festzusetzen war.

Nach der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächen-nutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 3. Änderungsplan vom 8. September 1972, dem das Abgeordnetenhaus von Berlin am 5. Juli 1973 zugestimmt hat - ist der Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet mit der Geschosflächenzahl 0,4 dargestellt.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist das Gelände als allgemeines Wohngebiet der Baustufe II/2 aus.

II. Inhalt des Planes

Bereits am 18. Oktober 1906 wurde die durch den Bebauungsplan aufgehobene Straßenfluchtlinie zum Zwecke des Ausbaues eines öffentlichen Weges entlang der Eisenbahn im Abstand von 3,5 m vom Fußpunkt der Böschung förmlich festgestellt. Auch für den bereits ausgebauten Abschnitt des Fußweges zwischen Elvirasteig und der Einmündung der Salzachstraße besteht eine förmlich festgestellte Straßenfluchtlinie vom 16. Januar 1914.

Der Bebauungsplan setzt für den Fußweg zum Zwecke des Ausbaues zwischen Elvirasteig und Lindenthaler Allee Straßenbegrenzungslinien fest, die eine Fußwegbreite von 3 m zulassen, jedoch erweitert sich der Fußweg im Bereich der rückwärtigen Grenze des Grundstücks Matherhornstraße 8 bis zur Lindenthaler Allee hin auf 3,5 m. Die Straßenbegrenzungslinie folgt damit den Einfriedungen beziehungsweise Grundstücksgrenzen.

Hinsichtlich der Festsetzung der zulässigen baulichen Nutzung für die Baugrundstücke wurde der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er setzt für die Baugrundstücke entsprechend der vorhandenen Bebauung allgemeines Wohngebiet, die Geschoszahl 2, die Grundflächenzahl 0,3 und die Geschosflächenzahl 0,4 bei offener Bauweise fest.

Mit Rücksicht auf den besonderen Wohncharakter, das Nachbarrecht und aus städtebaulichen Gründen werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 6 (Gartenbaubetriebe, Kleintierställe) und § 17 Abs. 5 (Zahl der Vollgeschosse) der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen.

Mit der Festsetzung der Baugrenzen folgt der Bebauungsplan im Grundsatz den förmlich festgestellten Baufuchtlinien vom 18. Oktober 1906. Nur die östliche Baugrenze auf den Grundstücken Matherhornstraße 2 und 4 wurden um 5 m vorverlegt, um im Falle einer Neubebauung bessere Abstände der Gebäude zu den Nachbargrenzen zu erreichen.

Die zwischen Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien als nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzung festgesetzten Flächen berücksichtigen hinsichtlich ihrer Breite von 6-8,5 m die Höhenunterschiede zwischen den Straßenverkehrsflächen und dem Baugrundstück.

III. Verfahren

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

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Zehlendorf hat dem Bebauungsplan am 23. Februar 1972 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 17. Juli bis 18. August 1972 öffentlich ausgelegen. Bedenken und Anregungen wurden lediglich von Herrn Rechtsanwalt Werner Bliss, Beauftragter der Eheleute Pietsch, Eigentümer des Grundstücks Salzachstraße 2, vorgebracht, und zwar gegen

- a) den Ausschluß der früher ausnahmsweise zulässigen Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse im Rahmen der Geschosflächenzahl,
- b) den Ausschluß der Kleintierhaltung nach Planergänzungsbestimmung Nummer 1 und
- c) Teilungs- und Bebauungsschwierigkeit durch zu tiefe Vorgärten.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen richten sich nicht gegen den geplanten Ausbau des Fußweges, sondern gegen Bebauungsplanregelungen, die mit den bisher geltenden planungsrechtlichen Vorschriften in Einklang stehen. Sie wurden mit dem beauftragten Vertreter der Eheleute Pietsch, Herrn Rechtsanwalt und Notar Werner Bliss, nach mehrfachem Briefwechsel zwischen ihm und dem Stadtplanungsamt Zehlendorf mündlich erörtert. Herr Bliss hat zum Abschluß dieser Erörterungen die Absicht geäußert, nach Unterrichtung seiner Mandanten schriftlich erklären zu wollen, daß die vorgebrachten Bedenken und Anregungen als gegenstandslos angesehen werden können. Diese Erklärung lag bis zur Festsetzung des Planes nicht vor.

Zu den vorgebrachten Bedenken hat das Stadtplanungsamt im wesentlichen wie folgt Stellung genommen:

Zu a)

Eine Überschreitung der auch nach dem Baunutzungsplan bisher zulässigen 2 Vollgeschosse wäre nach den Vorschriften des § 7 Nr. 14 der Bauordnung für Berlin von 1958 nur auf dem Ausnahmewege möglich gewesen. Von der Ausnahmeregelung hätte aber aus städtebaulichen Gründen kein Gebrauch gemacht werden können, weil dies zu einer Störung des ausschließlich durch 1- und 2-geschossige Gebäude geprägtes Ortsbildes geführt hätte. Im übrigen wird der in Betracht gezogene Ausbau des Dachgeschosses als Nebengeschosß durch den festgesetzten Bebauungsplan X-90 nicht behindert, wenn die zulässige GFZ nicht überschritten wird und die nach dem Baurecht geltenden Gestaltungsvorschriften beachtet werden.

Zu b)

Der im Zusammenhang mit dem Ausschluß der Kleintierhaltung geäußerten Absicht, in diesem bevorzugten Wohngebiet einen Pferdestall einzurichten, könnte weder nach dem Bebauungsplan noch nach den vorher geltenden baulichen Vorschriften entprochen werden. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Ställen für Kleintierhaltung soll in erster Linie als Zubehör den Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen vorbehalten bleiben. Die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 6 Baunutzungsverordnung soll es gegebenenfalls ermöglichen, daß die zu einer Siedlungsstelle gehörenden Kleintierställe im räumlichen Zusammenhang mit deren Wohngebäude errichtet werden können. Dieser Tatbestand trifft jedoch hier nicht zu.

Zu c)

Zu der Anregung, die überbaubaren Grundstücksflächen durch Einengung der Vorgartenfläche zu erweitern, hat das Stadtplanungsamt Zehlendorf erklärt, daß die Führung der Baufluchtlinie - jetzt Baugrenze - aus den bisher gültigen förmlich festgestellten Fluchtlinienplänen vom 18. Oktober

1906 und 20. August 1924 jedenfalls bei diesem Grundstück unverändert übernommen worden ist, so daß der Bebauungsplan X-90 auch insofern keine Rechtsänderung bringe.

Unter gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange mußten die vorgebrachten Bedenken und Anregungen, soweit sie trotz der erkennbaren Einsicht der Einsprechenden noch als aufrecht erhalten angesehen werden können, unberücksichtigt bleiben.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 /GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 1972 (BGBl. I S. 873 /GVBl. S. 1052), in Verbindung mit der Bau-nutzungsverordnung 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 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die Ausbaukosten für den Slatdorpweg einschließlich des erforderlichen Erwerbs von rd. 271 qm Wegefläche betragen etwa 57 000 DM; sie werden zu gegebener Zeit in den Fachhaushalt eingestellt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 14. September 1973

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz	Dr. Riebschläger
Reg. Bürgermeister	Senator
	für Bau- und Wohnungswesen