



Drucksachen

des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 9. 1. 1970

V. Wahlperiode

Nr. 996

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-95
für den Bereich der Straßenkreuzung
Machnower Straße — Ludwigsfelder Straße —
Sachtlebenstraße unter Einschuß der Grundstücke
Machnower Straße 56/62, Ludwigsfelder Straße 2
und Sachtlebenstraße 1/3, 2, 4 und 6
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:

Verordnung

über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-95
für den Bereich der Straßenkreuzung
Machnower Straße — Ludwigsfelder Straße —
Sachtlebenstraße
unter Einschuß der Grundstücke
Machnower Straße 56/62, Ludwigsfelder Straße 2
und Sachtlebenstraße 1/3, 2, 4 und 6
im Bezirk Zehlendorf

Vom 11. Dezember 1969

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung von Zuständigkeitsvorschriften vom 29. November 1966 (GVBl. S. 1681) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan X-95 vom 24. Juni 1968 mit Deckblatt vom 17. November 1969 für den Bereich der Straßenkreuzung Machnower Straße — Ludwigsfelder Straße — Sachtlebenstraße unter Einschuß der Grundstücke Machnower Straße 56/62, Ludwigsfelder Straße 2 und Sachtlebenstraße 1/3, 2, 4 und 6 im Bezirk Zehlendorf, der den durch Verordnung vom 11. Oktober 1962 (GVBl. S. 1185) festgesetzten Bebauungsplan X-40 für den Straßenzug Sachtlebenstraße zwischen Andreezeile und Nieritzweg im Bezirk Zehlendorf teilweise ändert, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Zehlendorf, Abteilung Bauwesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Zehlendorf, 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. Veranlagung des Planes

Der Verkehrsstraßenzug Ludwigsfelder Straße (früher Andreezeile) — Sachtlebenstraße, der die neu entstandenen Wohngebiete Zehlendorf-Süd und Düppel an der Berliner Landesgrenze miteinander verbindet, soll in einer Breite von 20 m endgültig ausgebaut werden. Die Bebauungspläne X-12, X-40, X-73 und X-80 haben für ihre Geltungsbereiche die Voraussetzungen für die Durchführung dieser Maßnahme geschaffen.

Der Bebauungsplan X-95 schafft die Voraussetzung für den Ausbau des Straßenzuges im Kreuzungsbereich Machnower Straße / Ludwigsfelder Straße. Er regelt zugleich die bauliche Nutzung der anliegenden Grundstücke.

Nach der vorbereitenden Bauleitplanung — Neufassung des Baunutzungsplanes vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) — liegt das Gelände im allgemeinen Wohngebiet, Baustufe II/3; es ist im Flächennutzungsplan vom 30. Juli 1965, der zur Zeit dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung vorliegt, ebenfalls als allgemeines Wohngebiet mit der GFZ 0,6 dargestellt.

II. Inhalt des Planes

Die im Planbereich gelegenen Baugrundstücke stehen im Privateigentum mit Ausnahme des Grundstückes Sachtlebenstraße 1/3, das der Bundesrepublik Deutschland gehört und auf dem ein Luftschutzbunker aus dem 2. Weltkrieg steht.

Der Bebauungsplan setzt für die Baugrundstücke entsprechend dem Flächennutzungsplan als Art der baulichen Nutzung „allgemeines Wohngebiet“ fest; als höchstzulässige Maße der baulichen Nutzung wurden für die Grundstücke Sachtlebenstraße 2/6 und Machnower Straße 56/62 Ecke Ludwigsfelder Straße 2 bei geschlossener Bauweise und flächenmäßiger Ausweisung die zulässige Vollgeschosshöhe Ausweisung der zulässigen Vollgeschosshöhe 2, die Grundflächenzahl 0,3 und die Geschosflächenzahl 0,6, für das Grundstück Sachtlebenstraße 1/3 bei geschlossener Bauweise und flächenmäßiger Ausweisung innerhalb der Bunker umschließenden Knotenlinie die zulässige Vollgeschosshöhe 1, die Grundflächenzahl 0,6, die Geschosflächenzahl 0,6 und für den restlichen Teil des Grundstückes die zulässige Vollgeschosshöhe 2, die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschosflächenzahl 0,6 festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 vorgesehenen Ausnahmen werden durch die Planergänzungsbestimmung Nr. 1 ausdrücklich ausgeschlossen, weil Gartenbaubetriebe und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen hier nicht in Betracht kommen.

Durch die Planergänzungsbestimmung Nr. 2 wird die Ausnahmefähigkeit gemäß § 17 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung zum Überschreiten der Geschosshöhe für den Einzelfall bis zu höchstens acht zulässigen Vollgeschossen vorgesehen, um im Bereich der Straßenkreuzung auch mit Rücksicht auf die bereits vorhandene Bebauung westlich der Straßenkreuzung — ggf. durch vertikale Gliederung der Baumassen — städtebaulich richtige Akzente schaffen zu können. Für alle Grundstücke sind 6 bis 7 m tiefe Vor-

gärten vorgesehen. Die vorhandene 4geschossige Bebauung auf den Grundstücken Sachtlebenstraße 2, 4 und 6 wird entsprechend der bereits im Bebauungsplan X-40 getroffenen Regelung außerdem durch eine 8 m breite, nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen gegen die im reinen Wohngebiet an der Machnower Straße und am Slepsteig liegenden Einfamilienhäuser abgeschrägt.

Zur Aufweitung der Straßen im Kreuzungsbereich zum Zwecke des Ausbaues von Fußgängerinseln setzt der Bebauungsplan entsprechende Straßenbegrenzungslinien mit verkehrsgerechten Eckabrundungen fest. In diesem Zusammenhang mußten die am 11. Oktober 1962 festgesetzten Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen (Bebauungsplan X-40) im Bereich der Grundstücke Sachtlebenstraße 4 und 6 sowie die förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien aufgehoben und in veränderter Führung neu festgesetzt werden.

III. Verfahren

Der Plan hat den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, zur Stellungnahme vorgelegt. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht. Er hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß vom 4. Dezember 1968 erhalten und wurde gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 6. Januar 1969 bis 7. Februar 1969 öffentlich ausgelegt.

Während und nach der öffentlichen Auslegung wurden gegen den Bebauungsplan Bedenken und Anregungen vorgebracht, und zwar von:

1. der Oberfinanzdirektion Berlin für das bundeseigene Grundstück Sachtlebenstraße 1/3 mit Schreiben vom 12. März 1969 mit der Anregung, das Maß der baulichen Nutzung so in den Bebauungsplan zu übernehmen, wie es im Deckblatt zum Bebauungsplan eingetragen ist,
2. Herrn Klaus Holzheimer als Miteigentümer des Grundstücks Eilertstraße 29 mit Schreiben vom 4. Februar 1969 gegen eine Bebauung; insbesondere eine mehr als 3geschossige Bebauung des sogenannten Bunkergrundstücks Sachtlebenstraße 1/3 Ecke Machnower Straße und Walterhöferstraße,
3. Herrn Walter Bansbach als Eigentümer des Grundstücks Eilertstraße 25 mit Schreiben vom 7. Februar 1969 ebenfalls gegen eine Bebauung, insbesondere höhere Bebauung des sogenannten Bunkergrundstücks.

Die Bezirksverwaltung – Stadtplanungsamt – hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen mit den Beteiligten schriftlich erörtert.

Die Beteiligte zu 1., die Oberfinanzdirektion Berlin, hat im Rahmen der Erörterung erkennen lassen, daß sie seit geraumer Zeit darum bemüht ist, eine Teilfläche ihres Bunkergrundstücks einem Bauträger zum Zwecke der Bebauung mit Eigentumswohnungen und Eigenheimen im Sozialen Wohnungsbau zuzuführen und deshalb angeregt, das eigentliche Bunkergelände auszusondern. Die Nutzungsmaßnahmen sollten auf den Schutzraumbau einerseits und die geplante Wohnbebauung (Atriumhäuser) andererseits abgestellt werden.

Das Stadtplanungsamt Zehlendorf hat daraufhin ein Deckblatt zum Bebauungsplan aufgestellt, gegen das die Oberfinanzdirektion keine Bedenken erhoben hat. Das Deckblatt wurde in den Bebauungsplan übernommen. Für das eigentliche Bunkergrundstück wurde die Grundflächenzahl 0,6 und die Geschosflächenzahl 0,6 bei einem zulässigen Vollgeschosß festgesetzt und für die Restfläche des bundeseigenen Grundstücks die vorgesehene Grundflächenzahl 0,3 auf 0,4 erhöht.

Die Beteiligten zu 2. und 3. haben ihre ursprünglich vorgebrachten Bedenken gegen eine Bebauung des Bunkergrundstücks im Rahmen der Erörterung bei der Bezirksverwaltung nicht mehr aufrecht erhalten, erhoben jedoch Bedenken gegen die Planergänzungsbestimmung Nr. 2. Ihnen sei bekannt geworden, daß auf dem in Frage stehenden Grundstück des Bundes 7- bis 11geschossige Gebäude

errichtet werden sollten. Der Wohnblock zwischen Machnower Straße, Sachtlebenstraße, Walterhöferstraße und Eilertstraße müsse als eine Einheit angesehen werden und sei mit Ausnahme der Grundstücke Eilertstraße 27 und 29 nur mit 1- oder 2geschossigen Häusern bebaut. Auf dem Grundstück Eilertstraße 29 stände ein 3geschossiger Neubau mit Flachdach bei einer Höhe von 11,5 m, somit nicht höher als das angrenzende Bewag-Gebäude; das Grundstück Eilertstraße 27 solle ebenfalls in geschlossener Bauweise wie Nr. 29 mit drei Geschossen bebaut werden. Wenn in diesem Bereich ausnahmsweise drei Geschosse genehmigt würden, dann sollte das eine Ausnahme bleiben, zumal die Wohnungsnot in naher Zukunft beseitigt sei. Außerdem sei die Einsicht in die anliegenden Einfamilienhausgrundstücke von einem Hochhaus mit acht Geschossen nicht zu verhindern.

Im übrigen sei die Errichtung eines 8geschossigen „Hochhauses“ in der Nähe eines Bunkers, in dem sich im Katastrophenfall Menschen aufhalten, lebensgefährlich, weil die Bunkereingänge in diesem Fall durch den denkbaren Einsturz des „Hochhauses“ verschüttet werden könnten. Als die Einfamilienhausgrundstücke erworben wurden, sei die Umgebung für Wohnzwecke noch ideal gewesen. Inzwischen habe man dieses Gelände geschäftstüchtigen Bauherren für den Bau von mehrstöckigen Wohnblocks in geschlossener Bauweise überlassen.

Auch die künftigen Eigentümer der auf dem Grundstück Sachtlebenstraße 1/3 geplanten Atriumhäuser würden sich, wenn das 8geschossige Wohnhaus an der Atriumhäuser-Ecke Machnower Straße später als die Atriumhäuser errichtet würden, gegen das hohe Gebäude wenden; 3-4geschossige Bauten wären an seiner Stelle gerade noch vertretbar. Im übrigen sei nicht einzusehen, daß eine 8geschossige Bebauung nicht der Zustimmung der Nachbarn bedürfe, wenn man bedenke, daß für die Bebauung des Grundstücks Eilertstraße 29 mit einem nur 3geschossigen Haus die Zustimmung des Eigentümers des Grundstücks Eilertstraße 25 eingeholt werden mußte.

Hierzu ist folgendes zu bemerken:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Grundstück Sachtlebenstraße 1/3 entsprechen hinsichtlich der Art und des Maßes der Nutzung im wesentlichen den bisher maßgebenden Ausweisungen des Baunutzungsplanes. Das Gelände gehörte, wie bereits ausgeführt, zum allgemeinen Wohngebiet der Baustufe II/3. Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl konnten bereits gemäß § 7 Nr. 14 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 im Rahmen der GFZ 0,6 zugelassen werden.

Den Erwägungen der Grundstückseigentümer steht entgegen, daß der neuzeitliche Städtebau eine gestalterische Aufgliederung innerhalb der Baugebiete, insbesondere eine unterschiedliche Höhenentwicklung der einzelnen Gebäude, erstrebt. Die Baunutzungsverordnung trägt dem im § 16 Abs. 4 Rechnung, wonach das Maß der baulichen Nutzung für einzelne Teile des Baugebietes oder für einzelne Grundstücke unterschiedlich festgesetzt werden kann. So ist im Interesse der Befriedigung der vielseitigen Wohnbedürfnisse und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen in allen Bezirken Berlins verfahren worden, und zwar nicht nur in neu entstehenden Baugebieten, sondern auch innerhalb vorhandener Bebauung, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigten. Im Kreuzungsbereich der Ludwigfelder Straße / Sachtlebenstraße und Machnower Straße sind höhere Baukörper städtebaulich durchaus zu vertreten. Auf dem südlich angrenzenden Gelände sind Gebäude mit 4 und 8 Geschossen schon vorhanden. Ein städtebaulicher Akzent auf der Nordseite der Kreuzung könnte vom Ortsbild her nur erwünscht sein. Durch eine höhere Geschoszahl an dieser, von den Einfamilienhäusern am weitesten entfernten Stelle wird zudem die Möglichkeit eröffnet, auf der Restfläche des Baugrundstücks die Geschoszahl der künftigen Bebauung niedrig zu halten, was den Wünschen der betroffenen Nachbarn entgegenkommt. Die Festlegung der Baukörper und ihrer Geschoszahl ist aber nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Sie bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Bei dieser Sachlage bestanden weder städtebauliche noch baurechtliche Bedenken, dem Vorschlag des Bezirks zu fol-

176

gen und die Nutzungsmaße getrennt für das eigentliche Bunkergrundstück ($Z_1=1$, $GRZ=0,6$, $GFZ=0,6$) und für die Restfläche des Grundstücks ($Z=2$, $GRZ=0,4$, $GFZ=0,6$) entsprechend dem Deckblatt zum Bebauungsplan auszuweisen. Hierbei wurde die Höchstzahl der auf dem Ausnahmewege zulässigen Vollgeschosse im Interesse der Anlieger auf 8 Vollgeschosse begrenzt. Inwieweit von dieser Ausnahmeregelung Gebrauch gemacht werden wird und ob Nachbarn, die bereits bei der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes beteiligt waren, vor Gewährung der Ausnahme noch einmal gehört werden müssen, wird im wesentlichen davon abhängen, ob die nach der Bauordnung für Berlin vom 29. Juli 1966 geltenden Abstandsvorschriften berücksichtigt werden. Dies wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und entschieden.

Insoweit hat die Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen zu dem Ergebnis geführt, daß unter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten nach teilweiser Berücksichtigung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen das öffentliche Interesse, insbesondere an der Verbesserung des Ortsbildes durch die Bebauung des Bunkergrundstücks, überwiegt und die privaten Belange der Beteiligten zu 2. und 3. zurückzustellen waren.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665) 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) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung von Zuständigkeitsvorschriften vom 29. November 1966 (GVBl. S. 1681).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Für den endgültigen Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Kosten anzugeben:

1. Grunderwerb	185 000 DM
2. Straßenbau	728 000 DM
insgesamt:	913 000 DM
3. Rückflüsse aus Erschließungsbeiträgen ..	380 000 DM
Nettokosten:	533 000 DM

Die Sachlebenstraße zwischen Machnower Straße und Nieritzweg ist inzwischen aus den in den Haushaltsjahren 1967 bis 1969 bereitgestellten Mitteln bis auf einige Restarbeiten an den Gehwegen fertiggestellt.

Die Leitungsverwaltungen haben Kosten in Höhe von 170 000 DM veranschlagt, die Berlin anteilig zu tragen hat.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 19. Dezember 1969

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz Sch wedler
Reg. Bürgermeister Senator
für Bau- und Wohnungswesen