



Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 5. 6. 1970

V. Wahlperiode

Nr. 1181

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-131
für eine Teilfläche des Geländes
östlich des Magistratsweges
zwischen Maulbeerallee und der Gärtnerallee
sowie für Teilflächen
der Maulbeerallee und der Gärtnerallee
im Bezirk Spandau, Ortsteil Staaken**

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 VIII-131
für eine Teilfläche des Geländes östlich des
Magistratsweges zwischen der Maulbeerallee
und der Gärtnerallee sowie für Teilflächen
der Maulbeerallee und der Gärtnerallee im Bezirk Spandau,
Ortsteil Staaken**

Vom 22. Mai 1970

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 1968 (BGBl. I S. 503 / GVBl. S. 1355), 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 VIII-131 vom 3. Juni 1969 mit Deckblatt vom 8. Mai 1970 für eine Teilfläche des Geländes östlich des Magistratsweges zwischen der Maulbeerallee und der Gärtnerallee sowie für Teilflächen der Maulbeerallee und der Gärtnerallee im Bezirk Spandau, Ortsteil Staaken, wird festgesetzt.

§ 2

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

Die Teilfläche des Geländes östlich des Magistratsweges zwischen der Maulbeerallee und der Gärtnerallee ist in der Neufassung des Baunutzungsplanes vom 28. Dezember 1960

(ABl. 1961 S. 742) als Baulandreserve ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan vom 30. Juli 1965, dem das Abgeordnetenhaus am 23. April zugestimmt hat, weist das Gelände westlich des Baluschkeweges als allgemeines Wohngebiet mit der GFZ 1,0 und das östlich davon gelegene Gelände als Krankenhausstandort aus.

Da die Absicht, dort ein Krankenhaus zu errichten, aufgegeben ist, wird der Krankenhausstandort bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes entfallen.

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht der „Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbau-gesellschaft Berlin mbH.“ (GSW), auf dem o. a. Gelände als Einzelsanierungsvorhaben im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues ca. 840 Wohnungen in mehrgeschossigen Wohnhäusern zu errichten.

Der Bebauungsplan VIII-131 soll Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung regeln und der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen festsetzen.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnete Grundflächen baulicher Anlagen mit 6 bis 9 zulässigen Vollgeschossen fest. Die bauliche Ausnutzung erreicht eine GFZ von etwa 1,4. Die Überschreitung der Höchstwerte des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung ist nach § 17 Abs. 9 durch die städtebauliche Gesamtkonzeption im Zusammenhang mit der Bebauung des Gebietes Heerstraße Nord gerechtfertigt. Durch größere Grünräume und gute verkehrliche Erschließung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt. Öffentliche Belange stehen dem Nutzungsmaß nicht entgegen. Der Bebauungsplan setzt drei Garagen- und Stellplatzgebäude mit je drei Ebenen fest. Durch Planergänzungsbestimmung 3 wird bestimmt, daß deren Traufhöhen 37,5 m über NN nicht überschreiten dürfen. Weitere Stellplatzflächen zu ebener Erde und unter der Geländeoberfläche sind als Vorschlag eingetragen. Durch die Planergänzungsbestimmung Nr. 1 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (Gartenbaubetriebe, Kleintierställe) ausgeschlossen, da Anlagen dieser Art mit der geplanten Wohnanlage unvereinbar wären.

Der Planbereich ist durch den Magistratsweg und die Maulbeerallee erschlossen. Der Bebauungsplan setzt für die in seinen Bereich einbezogenen Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinien fest.

Die Gärtnerallee wird als Erschließungsstraße nicht mehr benötigt. Mit Rücksicht auf den vorhandenen und zu schützenden Baumbestand wird sie als nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Innerhalb dieser Fläche soll ein Promenadenweg angelegt werden, der es den künftigen Bewohnern des Wohngebietes ermöglicht, die auf dem südlich angrenzenden Gelände geplanten öffentlichen Einrichtungen und Nahversorgungseinrichtungen vom Kraftverkehr ungestört und auf kurzem Wege zu erreichen.

Aus diesem Grunde wurde durch Planergänzungsbestimmung geregelt, daß die Gärtnerallee und der östliche Teil des Planbereiches mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten sind. Wegen der noch vorhandenen Leitungen ist diese Fläche zugleich mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, zur Stellungnahme vorgelegen. Die vorgebrachten Anregungen wurden berücksichtigt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Spandau hat dem Bebauungsplan am 17. September 1969 in der vorliegenden Fassung zugestimmt.

In der Zeit vom 17. Oktober bis einschließlich 17. November 1969 hat der Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit § 3 Abs. 4 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes öffentlich ausgelegen.

Während dieser Zeit wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht:

1. von Herrn Untersten-Westen, 1 Berlin 20, Maulbeerallee 44, als Vertreter der „Interessengemeinschaft der durch die Offenlegung der Bebauungspläne VIII-117 b und VIII-131 direkt betroffenen Anlieger“, hier eines Teiles der Eigentümer der Einfamilienhaussiedlung zwischen Maulbeerallee, Magistratsweg, Cosmarweg, Rellstabweg, Baluschkeweg und Egelpfuhlgraben, mit Schreiben vom 17. Oktober 1969 und 15. November 1969,
2. vom Zentralverband der Kleingärtner, Siedler und Eigenheimbesitzer e. V., 1 Berlin 31, Hildegardstraße 5, mit Schreiben vom 13. November 1969.

Zu 1.:

Die Bedenken der Interessengemeinschaft richten sich gegen die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes, die nach ihrer Meinung nicht in unmittelbarer Nachbarschaft von „Kleinsiedlungen“ solche hohen baulichen Nutzungen zulassen dürfe, sondern sich an die bestehenden örtlichen Verhältnisse anpassen müsse. Durch die langen, ununterbrochenen Häuserfronten würden den Anwohnern die Durchblicke nach Süden, Südwesten und Osten genommen; auf die angrenzenden Grundstücke würde sich dies abschreckend und wertmindernd auswirken. Stellplatzgebäude, die eine Zusammenballung von Kraftfahrzeugen und damit Lärmbelästigungen und Luftverschmutzungen zur Folge hätten, sollten nicht zu Lasten der Anwohner, sondern der künftigen Mieter der Großsiedlung ausgewiesen werden. Wegen der Lage der Stellplatzgebäude würde sich der Verkehr in die bisher ruhigen Straßen verlagern. Weiterhin wird das Fehlen öffentlicher Grünflächen als Abschirmung zur bestehenden Bebauung beanstandet.

Werde diesen Bedenken Rechnung getragen und die zulässige Vollgeschoßzahl auf 3 oder 4 verringert, so könne mit einer Zustimmung zu dem Bebauungsplan gerechnet werden.

Zu 2.:

Der Zentralverband der Kleingärtner, Siedler und Eigenheimbesitzer hat sich den von seinem Mitglied, Herrn Untersten-Westen, vorgebrachten Bedenken angeschlossen. Zusätzlich hat er ausgeführt, in der Maulbeerallee und auch in anderen Straßen von Spandau seien infolge der engen Bebauung Verkehrsstörungen, Lärm- und Geruchsbelästigungen die Regel. Die Absicht, die vorgeschriebenen Gebäudeabstände auf die Hälfte zu verringern, werde zu einer ungenügenden Besonnung der angrenzenden niedrigeren Bauten führen. Unter Bezugnahme auf ein Schreiben des Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin vom 12. Juli 1968 – Abghs. IV/6-298/5 – an Herrn Fritz Leppin, Berlin 20, Rellstabweg 51, wird die Erwartung ausgesprochen, daß öffentliche und private Belange gegeneinander abgewogen werden und daß unzumutbare Beeinträchtigungen nicht geduldet würden.

Zu den Bedenken und Anregungen wird folgendes ausgeführt:

Zu 1. und teilweise 2.:

Bei der notwendigen intensiven Nutzung des in Berlin nicht vermehrbaren Baulandes zur Schaffung einer ausreichenden Zahl von Wohnungen strebt der neuzeitliche Städtebau eine gestalterische Aufgliederung innerhalb der

Baugebiete und auch unterschiedliche Gebäudehöhen an. Die Baunutzungsverordnung nimmt hierauf Rücksicht, indem sie in § 16 Abs. 4 ausdrücklich regelt, daß das Maß der baulichen Nutzung für Teile des Baugebietes und für einzelne Grundstücke unterschiedlich festgesetzt werden kann. Die höhere bauliche Nutzung erfordert aber zugleich auch höhere Geschoßzahlen, um die notwendigen Freiräume für Stellplätze, Kinderspielplätze und begrünte Flächen zu erhalten.

Das Planungskonzept für die Siedlung nördlich der Heerstraße ist mit Rücksicht auf das angrenzende Einfamilienhausgebiet so entwickelt worden, daß der mit Durchgängen versehene Baukörper südlich der Maulbeerallee nur eine Höhe erreichen wird, die im Anschluß an die Einfamilienhausbebauung vertretbar erscheint. Durch die Gestaltung und Gliederung der Fronten des 8geschossigen Baukörpers wird der Eindruck einer „Mauer“ vermieden und die städtebaulich gewünschte Raumbildung erreicht. Da Nachbarrechte nicht beeinträchtigt werden, konnte in Abwägung der unterschiedlichen Interessen die Notwendigkeit einer Änderung nicht anerkannt werden.

In einem Urteil vom 22. Mai 1967 (BgHZ Band 48 S. 46) hat der Bundesgerichtshof zudem entschieden, daß die verfassungsmäßige Eigentumsgarantie nicht den Schutz des Grundstückseigentümers dagegen umfaßt, daß durch einen Bebauungsplan die Nutzbarkeit anderer Grundstücke geändert wird, und zwar selbst dann nicht, wenn mit der Änderung eine Wertminderung eines außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Nachbargrundstückes verbunden sein sollte. Allerdings ist zu prüfen, ob etwa die von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden privaten Belange der betroffenen Grundstückseigentümer unzumutbar beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Fall ist die Lage der Gebäude so gewählt worden, daß die nach der Bauordnung für Berlin notwendigen Abstandsflächen zwischen den Einfamilienhäusern und den Miethäusern in der Regel weitaus größer sind als nach den Vorschriften erforderlich. Ein Anspruch auf unbehinderte Ausblicke und Schutz vor jedweder Einsichtnahme besteht nach dem genannten Urteil ebenfalls nicht, da es nicht zum Bestandteil der Rechtsstellung eines Grundstückseigentümers gehöre, daß die einmal gegebene Nutzbarkeit des Nachbargrundstückes aufrecht erhalten bleibt und nicht geändert wird.

Die Ausweisung von Stellplatzgebäuden war notwendig, um für die Bewohner der zu errichtenden Wohnungen die erforderlichen Grünflächen zu sichern und andererseits den Stellplatzforderungen nachzukommen. Die Lage der Stellplatzgebäude im Norden der Siedlung ist städtebaulich zweckmäßig und nach § 67 Abs. 8 der Bauordnung für Berlin vom 29. Juli 1966 auch zumutbar. Nach dem bereits angeführten Urteil läßt es im übrigen das Nachbarrecht zu, daß ein Grundstückseigentümer von anderen Grundstücken ausgehende Geräusche und andere Immissionen in einem gegenüber einem früheren Zustand vermehrten Maß wegen Änderung der Ortsüblichkeit derartiger Immissionen oder aus anderen Gründen dulden muß. Um dennoch den Bedenken gegen die Lage der Stellplatzgebäude wie auch den Bedenken wegen des Fehlens von abschirmenden Grünflächen entgegenzukommen, wurde längs der Maulbeerallee ein 6 m breiter Abschirmstreifen vorgesehen, der im wesentlichen – abgesehen von Wegen und Zufahrten – dicht mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist.

Zu 2.:

Die vom Zentralverband angeführten Verkehrsstörungen und Belästigungen infolge der engen Bebauung in Spandau treffen gegenwärtig für den in Frage kommenden Bereich nicht zu. Die Maulbeerallee hatte bisher wegen ihres unausgebauten Zustandes kein nennenswertes Verkehrsaufkommen. Nach der Konzeption des Wohnungsbauvorhabens kann davon ausgegangen werden, daß auch nach seiner Fertigstellung unzumutbare Belästigungen durch den Autoverkehr der Bewohner nicht zu erwarten sind.

Die Wohnbauten südlich der Maulbeerallee sind überdies so angeordnet, daß die nach der Bauordnung für Berlin notwendigen Abstandsflächen nicht nur eingehalten, sondern – wie bereits erwähnt – überschritten werden. Die

kleinsten Abstände zu den Einfamilienhäusern betragen etwa 40 m. Außerdem gewährleistet die Stellung der Baukörper zur Himmelsrichtung eine ausreichende Besonnung der Einzelhausgrundstücke nördlich der Maulbeerallee.

Nach der gemäß § 1 Abs. 4 BBauG zwingend vorgeschriebenen gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander konnten die Bedenken zu 1. und 2. – abgesehen von der Sicherung des Abschirmstreifens an der Maulbeerallee – aus den dargelegten Gründen nicht berücksichtigt werden.

Der anlässlich der Auslegung des Bebauungsplanes VIII-117 b von einem Anwohner des Cosmarweges geäußerten Anregung, nicht den Cosmarweg, sondern die Maulbeerallee zu verbreitern und als örtliche Hauptverkehrsstraße auszubauen, konnte nicht gefolgt werden. Die Verkehrsplanung sieht für das Gebiet zwischen Heerstraße – Magistratsweg – Brunsbütteler Damm und der künftigen B 2 etwa in der Mitte eine Straßenverbindung durch den Straßenzug Schmidt-Knobelsdorf-Straße/Cosmarweg vor. Dieser Straßenzug ist verkehrstechnisch günstig und erwünscht. Eine Anbindung der Maulbeerallee an die B 2 erscheint wenig sinnvoll. Im übrigen ist vorgesehen, die Maulbeerallee als örtliche Erschließungsstraße mit dem künftigen Maulbeerring zu verbinden.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341/GVBl. S. 665), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 1968 (BGBl. I S. 503/GVBl. S. 1355), 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 18. Juli 1969 (GVBl. S. 1034).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Kosten für den Ausbau der Maulbeerallee

1. Grunderwerb ca. 396 000 DM
2. Straßenausbau ca. 800 000 DM

Die Mittel sind Bestandteil der im Haushaltsplan für 1970 unter Abschnitt 4202 – Spandau – bei Hst. 72 005 – Neubau von Erschließungsstraßen im Siedlungsgebiet Heerstraße – Magistratsweg nachgewiesen. Gesamtkosten in Höhe von 5 650 000 DM.

Die Straßenausbaukosten sind im Rahmen der Vorschriften des Bundesbaugesetzes und des Erschließungsbeitragsgesetzes beitragsfähig.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 29. Mai 1970

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen