



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-77 für das Gelände zwischen Potsdamer Chaussee, Kirchweg, Pfeddersheimer Weg und Wasgenstraße sowie für die Grundstücke Von-Luck-Straße 64, Pfeddersheimer Weg 42/58 und Kirchweg 18/20 im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee

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-77 für das Gelände zwischen Potsdamer Chaussee, Kirchweg, Pfeddersheimer Weg und Wasgenstraße sowie für die Grundstücke Von-Luck-Straße 64, Pfeddersheimer Weg 42/58 und Kirchweg 18/20 im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee

Vom 16. Juni 1975

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. März 1975 (BGBl. I S. 685 / GVBl. S. 1016), 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-77 vom 28. Februar 1972 mit Deckblatt vom 15. Mai 1975 für das Gelände zwischen Potsdamer Chaussee, Kirchweg, Pfeddersheimer Weg und Wasgenstraße sowie für die Grundstücke Von-Luck-Straße 64, Pfeddersheimer Weg 42/58 und Kirchweg 18/20 im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee, der den durch Verordnung vom 10. September 1959 (GVBl. S. 1002) festgesetzten Bebauungsplan X-31 für das Gelände zwischen der Tewesstraße, der Wasgenstraße und der Potsdamer Chaussee westlich der Kurstraße in Berlin Nikolassee teilweise ändert, wird festgesetzt.

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 Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes

Zur Sicherung des neuen städtebaulichen Zustandes ist die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien für den in den Jahren 1971/72 ausgebauten Pfeddersheimer Weg erforderlich. Darüber hinaus wurde es notwendig, für die angrenzenden Grundstücke, für die - mit Ausnahme der Grundstücke an der Potsdamer Chaussee - bisher keine Fluchtlinien bestanden, Baugrenzen festzusetzen. Außerdem ergab sich die Notwendigkeit, einen Standort für die Post zu sichern.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (Abl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 5. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan vom 28. November 1973 (Abl. 1975 S. 89) stellt das Gelände als allgemeines und reines Wohngebiet mit der Geschößflächenzahl 0,4 als Grünfläche (Friedhof bzw. Parkanlage) sowie als Fläche für den Gemeinbedarf (Post bzw. konfessionelle Einrichtungen) und die Potsdamer Chaussee als Schnellverkehrsstraße dar.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (Abl. 1961 S. 742) weist die Fläche als allgemeines Wohngebiet und als reines Wohngebiet der Baustufe II/2 sowie als Nichtbaugelände aus.

II. Inhalt des Planes

In Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung wurden festgesetzt:

1. die Grundstücke Potsdamer Chaussee 33 a-36 d, 38-40, Pfeddersheimer Weg 31, 41/55, 59/61 und 42/56 c, Von-Luck-Straße 64, 68/72 und 71 als allgemeines Wohngebiet mit zwei zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschößflächenzahl 0,4 bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise;
2. die Grundstücke Pfeddersheimer Weg 7/29, 33/39 und Von-Luck-Straße 69 als reines Wohngebiet mit zwei zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschößflächenzahl 0,4 bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise;
3. für das Grundstück Pfeddersheimer Weg 1/5 a Ecke Wasgenstraße entsprechend der vorhandenen Bebauung dem reinen Wohngebiet zugeordnete überbaubare Grundstücksflächen mit zwei zulässigen Vollgeschossen;
4. das Grundstück Potsdamer Chaussee 42 / Pfeddersheimer Weg 57 als dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnetes Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Post- mit drei zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,3 der Geschößflächenzahl 0,6 bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise;
5. das Grundstück Kirchweg 6 / Potsdamer Chaussee 43 als dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnetes Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Evangelische Kirche -, mit zwei zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschößflächenzahl 0,4 bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise;
6. das Grundstück Kirchweg 18/20 mit dem angrenzenden Grundstück Pfeddersheimer Weg 58 (Friedhofserweiterungsgelände) als Grünfläche - Friedhof -.

Die Erschließung des Geländes erfolgt durch die 15 m breite Von-Luck-Straße, die 24 m breite Wasgenstraße, den 12 m breiten Pfeddersheimer Weg, durch den 14 m breiten Kirchweg und zum großen Teil auch durch die insgesamt 40 m breite Potsdamer Chaussee (Bundesstraße 1), an deren nördlicher Begrenzung lediglich im Bereich des Grundstücks Pfeddersheimer Weg 1/5 a, das für den Fahrverkehr von Norden her erschlossen ist, ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt wurde.

Die 100-m- und 500-m-Schutzzone der Berliner Wasserwerke wurden nachrichtlich übernommen.

Durch Planergänzungsbestimmung wurde folgendes geregelt:

1. Im reinen Wohngebiet sind die nach § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und im allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 Abs. 3 Nr. 6 ausnahmsweise zulässigen Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleiniedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da eine derartige Nutzung mit der vorhandenen und geplanten Nutzung des Geländes nicht in Einklang stehen würde.
2. Im allgemeinen Wohngebiet und bei den Baugrundstücken für den Gemeinbedarf können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Geschößflächenzahl nicht überschritten wird.
3. Die Bebauungstiefe im reinen Wohngebiet mit Ausnahme des Grundstückes Pfeddersheimer Weg 1/5 a, im allgemeinen Wohngebiet sowie in den dem allgemeinen Wohngebiet zugeordneten Baugrundstücken für den Gemeinbedarf beträgt 20 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze an. Eine Überschreitung kann bis zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen bzw. Baugrenzen zugelassen werden, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen.
4. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, Müllhäuschen und ähnliche Einrichtungen. Werbeanlagen sind unzulässig.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Änderungswünsche wurden berücksichtigt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Zehlendorf hat dem Bebauungsplan am 5. Juli 1972 zugestimmt. Er ist gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 2. Januar 1973 bis einschließlich 6. Februar 1973 öffentlich ausgelegt worden; Bedenken und Anregungen wurden vorgebracht von:

1. Herrn Architekt Johannes Jackel im Auftrage des Herrn Richard Schaffarzyk, Eigentümer der Grundstücke Potsdamer Chaussee 34 e und 36 b;
2. dem Gemeindevorstand der evangelischen Kirchengemeinde Nikolassee, Eigentümerin der Grundstücke Kirchweg 6 / Potsdamer Chaussee 43, Kirchweg 18/20, 19/21 und Pfeddersheimer Weg 58;

3. den Anliegern der Straße „Im Mittelbusch“ für die Grundstücke Im Mittelbusch 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 19 a, 21, 21 a und 23.

Zu 1.:

Der Anregung des Architekten Jackel wurde durch Übernahme der Planergänzungsbestimmung 7 in das Deckblatt gefolgt, durch die eine etwa 15%ige Erhöhung der zulässigen Geschosfläche gemäß § 21 a Abs. 5 der Bau-nutzungsverordnung um Flächen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebenanlagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zugelassen werden kann. Die Vergünstigung kommt unter Beachtung des Gleichheitsgrundsatzes allen flächenmäßig ausgewiesenen Grundstücken zugute. Die Grundzüge der Planung erfahren hierdurch keine Änderung.

Zu 2.:

Den Bedenken der evangelischen Kirchengemeinde, die sich gegen die Festsetzung einer 25 m breiten Teilfläche des Grundstücks Kirchweg 6 / Potsdamer Chaussee 43 als Grünfläche (Parkanlage) richten, wurde weitgehend durch Deckblatt entsprochen. Die Fläche wurde in das Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Evangelische Kirche - als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen einbezogen.

Die 25 m breite Fläche, die nach der vorbereitenden Bauleitplanung als Parkanlage am südlichen Ende des Kirchweges eine breite Übergangzone zwischen der Fußwegverbindung zu den Grünflächen der Rehwiese und der etwa 25 m breiten Fußgängerpromenade auf der Südseite der Potsdamer Chaussee bilden sollte, kann dieser Funktion in Anbetracht des zunehmenden Verkehrs auf der Potsdamer Chaussee nicht gerecht werden. Aus diesem Grunde konnte den Belangen der Kirche der Vorrang eingeräumt werden.

Die gegen die Einschränkung der Überbaubarkeit des Kirchenstandortes vorgebrachten Bedenken konnten dagegen keine Berücksichtigung finden.

Um die Erhaltung des Baumbestandes auf dieser Fläche zu sichern, wurde die Planergänzungsbestimmung, die die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen betrifft, durch Deckblatt dahingehend erweitert, daß der Parkcharakter dieser Fläche zu erhalten und zu pflegen ist.

Durch die dargelegten Änderungen des Bebauungsplanes wird erreicht, daß die in Rede stehende Teilfläche des Kirchengrundstücks bei der Berechnung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung anrechenbar bleibt, ohne dabei ihren Grüncharakter zu verlieren. Die Festsetzungen

stellen in Anbetracht der geringen Größe der von den Änderungen betroffenen Fläche eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan dar und berühren die Planungsgrundzüge nicht.

Mit der Bebauungsplanänderung wurden auch die Bedenken der Eigentümer des Grundstücks Im Mittelbusch 17 gegen den Erholungswert der ursprünglich vorgesehenen Parkanlage gegenstandslos.

Zu 3.:

Die Bedenken der Anlieger der außerhalb des Planbereichs liegenden Straße „Im Mittelbusch“ richten sich gegen die Abriegelung des Kirchweges zur Potsdamer Chaussee. Die Anlieger befürchten einen zusätzlichen Verkehr in der Straße „Im Mittelbusch“ und eine stärkere Beeinträchtigung des Verkehrs auf der Potsdamer Chaussee durch Linksabbieger.

Da die Verbesserung der verkehrlichen Situation im Einmündungsbereich des Kirchweges in die Potsdamer Chaussee im Verhältnis zu der sich daraus ergebenden Mehrbelastung der angrenzenden Straßen Im Mittelbusch und Von-Luck-Straße gering ist, wurde den Bedenken der Anwohner Rechnung getragen. Durch Deckblatt zum Bauungsplan ist auf die für die Abriegelung des Kirchweges ausgewiesene Straßenaufweitung verzichtet worden.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. März 1975 (BGBl. I S. 685 / GVBl. S. 1016), 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

- a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:
Mittel für den Grunderwerb 80 000,— DM
- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:
Keine.

Berlin, den 30. Juni 1975

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Ristock
Senator
für Bau- und Wohnungswesen