



Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 9. 9. 1966

IV. Wahlperiode

Nr. 1591

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-85
für das Grundstück Kyllmannstraße 15-15 k,
Herwarthstraße 5-7, Endestraße 27/49,
Bergstraße 7/9 c und Endestraße 30/40
im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Wannsee**

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-85
für das Grundstück
Kyllmannstraße 15-15 k, Herwarthstraße 5-7,
Endestraße 27/49, Bergstraße 7/9 c und Endestraße 30/40
im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Wannsee**

Vom 31. August 1966

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665) in Verbindung mit § 4 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan X-85 vom 21. Februar 1966 für das Grundstück Kyllmannstraße 15-15 k, Herwarthstraße 5-7, Endestraße 27/49, Bergstraße 7/9 c und Endestraße 30/40 im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Wannsee, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Zehlendorf, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Zehlendorf, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt und Bauaufsichtsamtsamt, 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

Nach der vorbereitenden Bauleitplanung – Neufassung des Baunutzungsplanes (ABl. 1961 S. 742) – liegt das Gelände im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe II/2.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Dr. Walther Kommanditgesellschaft und wurde inzwischen mit Einfamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen bebaut. Da für das Gelände noch kein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 des Bundesbaugesetzes vorliegt und für die zweckmäßigere Erschließung des Planbereichs die nahe der südlichen Geltungsbereichsgrenze aufgehende Endestraße bis zu der am nördlichen Geltungsbereich vorbeiführende Bergstraße verlängert werden sollte, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Außerdem soll der Bebauungsplan die bisherige Art der Nutzung „allgemeines Wohngebiet“ in „reines Wohngebiet“ ändern.

Weiterhin sollen, da für dieses Gebiet bisher keine förmlich festgestellten Fluchtlinien bestanden, auch für die im Rechtssinne fertig hergestellten Straßen Straßenbegrenzungslinien festgesetzt werden.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt für die inzwischen erstellten 5 dreigeschossigen Wohnbauten, die eingeschossigen Einfamilienhäuser (Reihenhäuser) sowie die dazugehörigen eingeschossigen Garagenbauten die Grundflächen der Baukörper mit der zulässigen Anzahl der Geschosse fest.

Die Umwidmung dieses nach dem Baunutzungsplan zum allgemeinen Wohngebiet gehörenden Grundstücks in reines Wohngebiet berücksichtigt die tatsächliche Nutzung des Grundstücks. Sie liegt im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan. Die Festsetzung wird damit auch dem Inhalt der im Grundbuch eingetragenen Bau- und Baunutzungsbeschränkungen gerecht.

Für die bereits in einer Breite von 12 m ausgebauten Straßen wurden Straßenbegrenzungslinien festgesetzt – in der Kyllmann- und Herwarthstraße entlang der vorhandenen Eigentumsgrenzen. In der Bergstraße liegen die Eigentumsgrenzen wegen des bei der Aufteilung dieses Gebietes vor der Jahrhundertwende noch verwendeten Rutenmaßes 21–30 cm vor den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien, die sich hier mit den im Jahre 1908 nur durch Gemeindebeschluß festgesetzten Straßenfluchtlinien decken. Die Endestraße führte als Stichstraße nur bis an die südliche Bereichsgrenze. Die Bebauung dieses großen Geländes erforderte eine Verlängerung der insgesamt rund 350 m

langen Straße bis zur Bergstraße. Diese etwa 85 m lange Verlängerung ermöglichte außerdem eine bessere Erschließung des Geländes der Dr. Walther KG.

Im Interesse einer besseren Verkehrsübersicht werden Eckabrundungen bzw. an Herwarth- Ecke Bergstraße eine Eckabschrägung festgesetzt, um den dort vorhandenen geschützten Baumbestand nicht zu beeinträchtigen. Die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs wurden durch Festsetzung von 10 Garagenbauflächen berücksichtigt. Die für den Durchbruch der Endestraße, den 21–30 cm breiten Straßenlandstreifen an der Südseite der Bergstraße und die Eckabschrägung an der Herwarth- Ecke Bergstraße benötigten Flächen werden unentgeltlich an Berlin abgetreten. Eine entsprechende Verpflichtungserklärung der Dr. Walther KG. liegt bereits vor. Für das im Planbereich bereits vorhandene Teilstück der Endestraße werden der Verpflichtungserklärung zufolge die Erschließungsbeiträge an Berlin gezahlt, während die Verlängerung der Endestraße als Unternehmerstraße gebaut und an Berlin übergeben wird.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat den Behörden und Dienststellen, die Träger öffentlicher Belange sind, zur Stellungnahme vorgelegen. Bedenken wurden nicht erhoben.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Zehlendorf hat dem Bebauungsplan mit Beschluß vom 16. März 1966 zugestimmt.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 4. April 1966 bis 6. Mai 1966 öffentlich ausgelegen. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429 / GVBl. S. 757);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Einnahmen und sächliche Ausgaben:

Keine.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 9. September 1966

Der Senat von Berlin

Albertz
Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen