



II 3.00 K...  
P. 29.4.

P. 29.4.

29.4.

FBI II B  
M. 9. 11. 1963

II 12. 22. 1963

4. 4. 25. 63 Nr. 73

# Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 26. 4. 1963

IV. Wahlperiode

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —  
gemäß Artikel 47 (1) der Verfassung von Berlin  
über Verordnung  
über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-1  
für das Gelände zwischen Belßstraße, Maerckerweg,  
Emmichstraße, Mudrastraße und für die Grund-  
stücke Emmichstraße 32/34 und Maerckerweg 9 a-c  
im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz**

Wir bitten, gemäß Artikel 47 (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 XII-1 für das Gelände zwischen Belßstraße, Maerckerweg, Emmichstraße, Mudrastraße und für die Grundstücke Emmichstraße 32/34 und Maerckerweg 9 a-c im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz.

Vom 9. April 1963.

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341/GVBl. S. 665, 1077) in Verbindung mit § 4 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080) wird verordnet:

### § 1

Der Bebauungsplan XII-1 vom 16. Januar 1962 mit Deckblatt vom 29. März 1963 für das Gelände zwischen Belßstraße, Maerckerweg, Emmichstraße, Mudrastraße und für die Grundstücke Emmichstraße 32/34 und Maerckerweg 9 a-c im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz, der den durch Senatsbeschuß vom 21. November 1955 (ABl. S. 1228) festgesetzten Bebauungsplan XII-5 für das Gelände an der Belßstraße - Wichurastraße verl. Keffenbrinkweg teilweise ändert, wird festgesetzt.

### § 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Steglitz, Abt. Bau- und Wohnungswesen, Amt für Vermessung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Steglitz, Abt. Bau- und Wohnungswesen, Amt für Stadtplanung und Bauaufsichtsam, 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

Nach der vorbereitenden Bauleitplanung - Neufassung des Baunutzungsplanes (ABl. 1961 S. 742) - liegen die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet, Baustufe II/3.

Die Wohnungsbaugesellschaft Eintracht, Gemeinnützige AG, hat den überwiegenden Teil der Grundstücke zwischen Emmichstraße, Mudrastraße, Belßstraße und am Maercker-

weg erworben und auf dem zusammenhängenden Baugelände diesseits und jenseits des Maerckerweges ein Bauvorhaben im sozialen Wohnungsbau durchgeführt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes war erforderlich, um die neue städtebauliche Situation durch die Festsetzung entsprechender Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen zu sichern und überholte förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien sowie eine Freifächengrenze aufzuheben. Die der Neuplanung widersprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan XII-5 - Senatsbeschuß vom 21. November 1955 (ABl. S. 1228) - mußten ebenfalls aufgehoben werden.

### II. Inhalt des Planes

Die Wohnungsbaugesellschaft „Eintracht“ hat das Grundstück Mudrastraße 8/12, Belßstraße 77, 79 a-b, 81/97, Maerckerweg 8 a-e und Emmichstraße 12/16 sowie das Grundstück Maerckerweg 9 a-c in den Jahren 1960/61 mit 3-, 4-, 5- und 8geschossigen Baukörpern (271 Wohnungen) und im Anschluß an den Schefferweg mit einem Garagenhof bebaut. Im Bebauungsplan wurden die entsprechenden Baukörper durch Baugrenzen und Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Wie im Aufschließungsvertrag zwischen Berlin und der Wohnungsbaugesellschaft „Eintracht“ vereinbart, ist die für den öffentlichen Kinderspielplatz festgesetzte Grundstücksfläche Maerckerweg 6 an Berlin verkauft worden; gleichzeitig hat sich die Wohnungsbaugesellschaft „Eintracht“ verpflichtet, die als private Grünfläche festgesetzte dreieckförmige Teilfläche in der Belßstraße zu erwerben. Für die übrigen bebauten Grundstücke nördlich der Emmichstraße setzt der Bebauungsplan Art und Maß der Nutzung durch Flächenausweisung fest, und zwar als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet, als Maß der Nutzung für die Grundstücke Emmichstraße 6 Ecke Mudrastraße 2/4, Emmichstraße 8/Schefferweg 3 und Emmichstraße 10/Schefferweg 2/4 die Baustufe III/3, geschlossene Bauweise, für die Grundstücke Emmichstraße 18/22 und 32/34 die Baustufe II/3, geschlossene Bauweise.

Das landeseigene Grundstück im östlichen Teil des Geltungsbereiches ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt worden, weil es zu dem in nord-südlicher Richtung durch Lankwitz führenden Hauptgrünzug gehört. Ferner ist festgesetzt worden, daß die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastenden Flächen - der 6 m breite Streifen innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Hauptgrünzug - und der als private Grünfläche festgesetzte Teil der ehemaligen Belßstraße - nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden dürfen.

Die zur Erschließung des Geländes notwendigen Straßen sind vorhanden und überwiegend ausgebaut; der endgültige Ausbau der Kehren sowie des Maerckerweges und der Umbau der Emmichstraße sollen im Jahre 1963 abgeschlossen werden. Die teilweise geänderte Führung der Belßstraße ist im Hinblick auf die nördlich einmündende Erschließungsstraße notwendig. Der Wendeplatz im Schefferweg ist nach den förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien vom 10. Juli 1935 durch Straßenbegrenzungslinien übernommen worden; er wird um eine kleine Privatfläche des Grundstücks der Wohnungsbaugesellschaft „Eintracht“ erweitert. Die Emmichstraße endet an der öffentlichen Grünfläche ebenfalls in einem Wendeplatz, der sich auf landeseigenem Gelände befindet und zur Zeit ausgebaut wird.

Der Bebauungsplan hebt die durch die Planung überholten förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien sowie die Freifächengrenze auf und setzt Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen fest.

### III. Verfahren

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

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Steglitz hat dem Bebauungsplan am 28. Februar 1962 zugestimmt.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 3. April 1962 bis 3. Mai 1962 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

Während der Auslegung des Bebauungsplanes wurden fristgemäß Bedenken und Anregungen vorgebracht, die sich ausschließlich gegen die Anlage des Wendeplatzes am Schefferweg richten.

1. Herr Friedrich Paul wendet sich als Mieter im Hause Schefferweg 3 im Einvernehmen mit 30 Mietern, wie er mit Schreiben vom 27. März 1962 ausführt, an das Bezirksamt mit der Bitte, auf die Kehre im Schefferweg zu verzichten. Er erläutert die von jeder bevorzugte Wohnlage der Häuser am Schefferweg, die nach seiner Ansicht durch fahrende Autos und Benutzer der Kehre erheblich verlieren würde. Weiterhin müßten 4 große Straßenbäume (sorbus intermedia) beim Ausbau der Kehre beseitigt werden. Insbesondere seien die Mieter der Parterrewohnungen benachteiligt, da der Straßenraum für die geplante Kehre unmittelbar an die Hauseingänge der Häuser Schefferweg 3 und 4 herangeführt werde.
2. Herr Eugen Wagner widerspricht als Eigentümer des Grundstücks Emmichstraße 10 / Schefferweg 2/4 mit Schreiben vom 24. März, 22. April, 15. Juni 1961 und 18. April 1962 der Anlage einer Kehre im Schefferweg und lehnt es ab, die als Straßeland festgesetzte Teilfläche seines Grundstücks abzutreten; Begründungen dazu werden nicht angegeben.
3. Herr Walter Kunz hat als bevollmächtigter Verwalter des Grundstücks Emmichstraße 8 / Schefferweg 3 Bedenken hinsichtlich der Abtretung des Vorgartens für die Kehre bis zur Baugrenze vorgebracht, da nach dem Ausbau der Kehre für die anliegenden Wohnungen durch Geräuschbelästigungen erhebliche Mietwertminderungen geltend gemacht werden könnten. Er regt an, die Kehre im Anschluß an den Schefferweg auf den Garagenhof des Grundstücks der Wohnungsbaugesellschaft „Eintracht“, Gemeinnützige AG, zu verlegen.

Zu den vorgebrachten Bedenken und Anregungen unter 1. bis 3. wird ausgeführt:

Bereits seit dem 10. Juli 1935 bestehen förmlich festgestellte Straßenfluchtlinien für die Kehre; lediglich auf den Ausbau ist bisher verzichtet worden.

Wenn auch die Anlieger an dem Ausbau dieses Wendeplatzes kein Interesse haben und sich dieser Maßnahme gegenüber ablehnend verhalten, muß aus verkehrstechnischen Gründen am Ende einer Sackgasse ein ausgebauter Wendeplatz vorhanden sein, allein schon, um den bis dort hin fahrenden Fahrzeugen der Müllabfuhr, Straßenreinigung, Feuerwehr und Krankenwagen etc. die Möglichkeit zum sicheren Wenden zu geben.

Der Anregung, die Kehre in den Garagenhof zu verlegen, kann nicht gefolgt werden, weil zwischen dem Garagenhof und dem Schefferweg ein erheblicher Höhenunterschied besteht, der einen unmittelbaren Anschluß der Kehre an den Schefferweg auf dem Gelände des Garagenhofes nicht zuläßt. Im übrigen wäre nicht gewährleistet, daß Fahrzeuge zu jeder Zeit auf dem Privatgrundstück wenden könnten; es kann auch nicht zugemutet werden, daß der Kraftfahrzeugbetrieb innerhalb des inzwischen fertiggestellten Garagenhofes auf dem Gelände der „Eintracht“ durch öffentlichen Verkehr gestört wird.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen mußten daher unberücksichtigt bleiben.

### B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665, 1077).

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

### C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Für den Straßenausbau einschließlich Leitungsverlegungen sind nach Angabe des Bezirksamtes Steglitz für das Haushaltsjahr 1963 unter Haushaltsunterabschnitt A und B 67 00 HSt 826 als Rest aus Vorjahren insgesamt bereitgestellt:

für die Emmichstraße und den Maerckerweg .....	271 777,69 DM
für den Schefferweg .....	24 554,35 DM
für die Beißstraße .....	135 681,69 DM

Für die Herstellung der öffentlichen Grünanlage sind für 1963 Mittel eingeplant; sie werden für den im Geltungsbereich gelegenen Teil auf 10 000 DM geschätzt.

Berlin, den 19. April 1963

### Der Senat von Berlin

Albertz  
Bürgermeister

Schwedler  
Senator  
für Bau- und Wohnungswesen