



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-122-1 für die Grundstücke Kamenzer Damm 40, 46/54, 66, 68/74 durchgehend bis zum verlängerten Keffenbrinkweg, Halbauer Weg 15/23, 22/24, Brieger Straße 1/7 a, 4/8 und Wedellstraße 30/68, 31/37, 45/53, 67/69 im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz

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 XII-122-1 für die Grundstücke Kamenzer Damm 40, 46/54, 66, 68/74 durchgehend bis zum verlängerten Keffenbrinkweg, Halbauer Weg 15/23, 22/24, Brieger Straße 1/7 a, 4/8 und Wedellstraße 30/68, 31/37, 45/53, 67/69 im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz

Vom 16. Mai 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 XII-122-1 vom 11. Juli 1972 mit Deckblatt vom 2. Mai 1975 für die Grundstücke Kamenzer Damm 40, 46/54, 66, 68/74 durchgehend bis zum verlängerten Keffenbrinkweg, Halbauer Weg 15/23, 22/24, Brieger Straße 1/7 a, 4/8 und Wedellstraße 30/68, 31/37, 45/53, 67/69 im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz, der den durch Verordnung vom 21. Februar 1963 (GVBl. S. 351) festgesetzten Bebauungsplan XII-122 für das Gelände beiderseits des Kamenzer Dammes zwischen Malteserstraße, Sportplatz, Alt-Lankwitz, Halbauer Weg, Keffenbrinkweg, verlängerte Wedellstraße, neue Mudrastraße und Belßstraße im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz, teilweise geändert, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Steglitz von Berlin, Abteilung Bauwesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Steglitz von Berlin, Abteilung Bauwesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, 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

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes waren die Bestrebungen der Deutschen Gesellschaft für Siedlung und Wohnungsbau Gemeinnützige Aktiengesellschaft (DeSieWo), im Bereich ihrer in den Jahren 1963-1966 auf der Grundlage des Bebauungsplanes XII-122 entstandenen Wohnanlage südlich der Brieger Straße in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan vom 30. Juli 1965 im Interesse eines vermehrten Angebotes an Wohnraum weitere Wohnbauten zu errichten.

Darüber hinaus dient der Bebauungsplan auch der Anhebung des Nutzungsmaßes der Grundstücke der Wohnstättengesellschaft mbH Berlin zwischen Kamenzer Damm und Brieger Straße und des hieran westlich angrenzenden Grundstücks, auf dem der Kaufmann Karl-Heinz Mösch unter anderem ein Einkaufszentrum errichten ließ.

Der Bebauungsplan XII-122-1 dient im wesentlichen der Sicherung der inzwischen auf dem Befreiungswege verwirklichten städtebaulichen Neuordnung.

Im 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), sind die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßten Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet, Geschoßflächenzahl 1,0, das Grundstück Kamenzer Damm 66 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“, ein Geländestreifen an der östlichen Bereichsgrenze als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ und zwischen diesen und der Wendepalte des Halbauer Weges als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegt das Gelände im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe II/3.

II. Inhalt des Planes

Der vorliegende Bebauungsplan ändert einen Teil des am 21. Februar 1963 festgesetzten Bebauungsplanes XII-122. Er setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im einzelnen folgendes fest:

1. auf den Baugrundstücken der eingangs erwähnten Baugesellschaften beiderseits der Brieger Straße und südlich der Wedellstraße und auf dem Baugrundstück der Grundstücks- und Wohnungsbau-Gesellschaft H. Klammt mbH & Co. Kommanditgesellschaft in Berlin westlich der Wedellstraße dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnete überbaubare Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) unter Angabe der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (die hierbei ermittelte Geschoßflächenzahl liegt bei 1,0, 1,1 und 1,2);
2. auf dem Grundstück Kamenzer Damm 40 / Wedellstraße 31/37 / Brieger Straße 1 bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise ein dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnetes Baugrundstück mit vier zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschoßflächenzahl 1,0;
3. auf dem Grundstück Kamenzer Damm 66 bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise ein dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnetes Baugrund-

stück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Katholisches Gemeindezentrum“, der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschoßflächenzahl 1,0;

4. auf dem Grundstück Halbauer Weg 15/23 (Studentenwohnheim) bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise ein dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnetes Baugrundstück mit acht zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschoßflächenzahl 1,2;
5. das Grundstück Kamenzer Damm 68/74, welches sich entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bis zum verlängerten Keffenbrinkweg erstreckt, als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Dauerkleingärten“ und „Spiel- und Tummelplatz“ sowie „Parkanlage“, letztere als Fortsetzung der Grünverbindung zwischen der Wedellstraße und dem Halbauer Weg.

Die im Flächennutzungsplan für das allgemeine Wohngebiet dargestellte Geschoßflächenzahl 1,0 wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Bereich des Grundstücks Halbauer Weg 15/23 beiderseits der Brieger Straße und südlich der Wedellstraße geringfügig überschritten. Die Überschreitung hält sich im Rahmen des nach der Neufassung der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstmaßes der baulichen Nutzung und ist, da der Flächennutzungsplan auch für diese Grundstücke das bei seiner Aufstellung höchstzulässige Nutzungsmaß für allgemeine Wohngebiete darstellt, als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan anzusehen.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurde unter anderem geregelt, daß

- a) im allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind (der Ausschluß findet seine Begründung darin, daß Gartenbaubetriebe und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen hier nicht in Betracht kommen);
- b) auf dem Grundstück Kamenzer Damm 40 / Wedellstraße 31/37 / Brieger Straße 1 im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl zugelassen werden können, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird;
- c) die Bebauungstiefe auf dem Grundstück Kamenzer Damm 40 / Wedellstraße 31/37 / Brieger Straße 1 20 m beträgt, gerechnet von den Baugrenzen an, wobei eine Überschreitung bis zu einer Tiefe von 50 m zugelassen werden kann, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen;
- d) in den Dauerkleingärten nur Lauben errichtet werden dürfen, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen, wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda 18 qm nicht überschreitet, wobei die Überdachung eines 6 qm großen offenen Laubenvorplatzes als Sitzplatz zulässig ist;
- e) für eine entlang der rückwärtigen Grenze des Grundstücks Wedellstraße 30/68 verlaufende Entsorgungsleitung (Regenwasserkanal) eine entsprechende Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten ist.

Der Bebauungsplan hebt die durch die errichteten Wohnbauten gegenstandslos gewordenen Baugrenzen auf und setzt neue entsprechend dem städtebaulichen Bestand fest. Im übrigen ersetzt er die am 21. Februar 1963 festgesetzten Baugrenzen.

Die Erschließungsstraßen sind gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes XII-122 im wesentlichen unverändert geblieben, so daß die Führung der Straßenbegrenzungslinien fast in allen Fällen beibehalten wurde. Lediglich in der Brieger Straße und im Halbauer Weg wurden die Straßenbegrenzungslinien auf Grund der Anlage von Parkhöfen innerhalb der Straßenverkehrsfläche den Eigentumsgrenzen angepaßt.

Die neue Dauerkleingartenanlage südöstlich der Kehre des Halbauer Weges, nördlich des verlängerten Keffenbrinkweges, der Spiel- und Tummelplatz am verlängerten Keffenbrinkweg und die Parkanlage wurden inzwischen hergerichtet. Die Umgestaltung der bestehenden Kleingärten steht noch aus.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegen. Vorgebrachte Änderungswünsche wurden nach Erörterung nicht aufrechterhalten.

Der Bebauungsplan hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Steglitz mit Beschluß vom 20. September 1972 erhalten und hat in der Zeit vom 6. November 1972 bis 7. Dezember 1972 öffentlich aus-
gelegen. Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan haben vorgebracht:

1. Der Senator für Wissenschaft und Kunst als Bauherr des geplanten Studentenwohnheimes auf dem Grundstück Halbauer Weg 15/23.
2. Die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin mbH (GSW) als mit dem Bau des Studentenwohnheimes beauftragte Baugesellschaft.

Zu 1.:

Die Bedenken richten sich gegen die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche für das Studentenwohnheim durch enge Baugrenzen (Baukörperausweisung). Als Begründung wurde ausgeführt, durch neue Richtlinien für die Studentenwohnraumförderung müsse eine Neuplanung des Studentenwohnheimes durchgeführt werden, was zu einer völlig anderen Gebäudegestaltung führen werde. Es wurde angeregt, die bauliche Nutzung für dieses Baugrundstück im Bebauungsplan flächenmäßig festzusetzen.

Zu 2.:

Die GSW bittet in Ergänzung der bisherigen Baukörperausweisung auf dem Grundstück Halbauer Weg 15/23 um Festsetzung eines Garagengebäudes in zwei Ebenen.

Den Bedenken zu 1. wurde als Ergebnis einer Besprechung, an der Vertreter des Studentenwerkes, des Senators für Wissenschaft und Kunst, der GSW, des Stadtplanungsamtes Steglitz und des Senators für Bau- und Wohnungs-

wesen teilgenommen haben, durch ein Deckblatt zum Bebauungsplan stattgegeben. Es weist das vorgenannte Grundstück bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise als ein dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnetes Baugrundstück mit acht zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschoßflächenzahl 1,0 aus. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde ausschließlich durch Baugrenzen festgelegt.

Unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung wurde diese Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche unter Verzicht auf die Festsetzung einer Bebauungstiefe auch für den Kirchenstandort übernommen.

Die Anregung zu 2. wurde wegen des sich ändernden Entwurfs für das Studentenwohnheim und auch im Hinblick auf die für das Grundstück Halbauer Weg 15/23 durch Deckblatt vorgesehene flächenmäßige Ausweisung gegenstandslos.

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:

1. Einnahmen: Keine.
2. Ausgaben: Die Mittel für die Umgestaltung der bestehenden Kleingärten zwischen Kamenzer Damm und Kehre des Halbauer Weges werden zu gegebener Zeit ermittelt und in den Haushalt eingestellt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 5. Juni 1975

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Ristock
Senator
für Bau- und Wohnungswesen