



Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 20. 3. 1963

IV. Wahlperiode

Nr. 25

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 (1) der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes 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**

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-122
für das Gelände beiderseits des Kamenzer Dammes
zwischen Malteserstraße, Sportplatz, Alt-Lankwitz,
Halbauer Weg, Keffenbrinkweg, verlängerte We-
dellstraße, neue Mudrastraße und Belßstraße im
Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz.**

Vom 21. Februar 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-122 vom 11. Juli 1962 mit Deckblatt vom 8. Februar 1963 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, wird festgesetzt.

§ 2

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

Das Gelände liegt nach der vorbereitenden Bauleitplanung - Neufassung des Baunutzungsplanes (ABl. 1961 S. 742) - im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe II/3. Nach dem Hauptgrünflächenplan (ABl. 1960 S. 975) ist ein Teil des Geländes an der Ostseite des Geltungsbereiches als Hauptgrünzug ausgewiesen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes war erforderlich, um das südlich der Straße Alt-Lankwitz liegende, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Gelände für den Wohnungsbau zu erschließen und die Gemeinbedarfsflächen für eine Schule, einen Sportplatz, eine Kindertagesstätte und einen Standort für kulturelle und soziale Einrichtungen festzusetzen.

II. Inhalt des Planes

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland, des Landes Berlin, der Evangelischen Kirchengemeinde Lankwitz, des Berliner Stadt-synodalverbandes, zweier Wohnungsbaugesellschaften und eines Privateigentümers. Die bisherigen langgestreckten Ackerstreifen sollen durch ein Umlegungsverfahren in zweckmäßig geformte Baugrundstücke umgewandelt werden.

Auf dem etwa 16 ha großen Nettowohnbauland sollen etwa 1500 Wohnungen als Geschosswohnbauten errichtet werden. Eine Reihe von 8geschossigen Häusern entlang eines im Mittel 15 m breiten Grünstreifens, der den Hauptgrünzug mit dem Gemeindepark verbindet, bildet das Rückgrat der Siedlung. Daran schließen sich nach Norden und Süden 3-6geschossige Wohnbauten an. Als besonderer städtebaulicher Akzent ist unmittelbar nördlich des Kamenzer Dammes ein 10geschossiges Wohngebäude vorgesehen. Da für das Gelände östlich der Malteserstraße und südlich des Sportplatzes des Fußball-Clubs Preußen endgültige Bauprojekte noch nicht vorliegen, wurde hier eine flächenmäßige Ausweisung mit den Baustufen II/3 (Geschoßflächenzahl 0,6) bzw. III/3 (Geschoßflächenzahl 0,9) vorgenommen und eine mögliche Bebauung, die der Gesamtkonzeption des Planes entspricht, nachrichtlich eingetragen. Im Zentrum des Planbereiches wurde eine Fläche für ein Einkaufszentrum festgesetzt. Die endgültigen Gestaltungsabsichten sind auch hier nachrichtlich eingetragen.

Da etwa 5000 Menschen später in diesem Gebiet wohnen werden, ist es erforderlich, für alle öffentlichen Einrichtungen sozialer und kultureller Art Vorsorge zu treffen. So wurden Standorte für eine Schule (Grundschule mit 20 Klassen, Turnhalle und Schulkindergarten), einen Sportplatz und eine Kindertagesstätte festgesetzt.

Innerhalb des Standortes für kulturelle und soziale Einrichtungen besteht die Möglichkeit, eine katholische Kirche, eine Säuglings- und Kleinkinderberatungsstelle sowie weitere etwa notwendig werdende öffentliche Einrichtungen zu errichten. Eine evangelische Kirche mit zusätzlichen Einrichtungen ist südlich des Planbereiches an der Belßstraße vorhanden.

Zur Erschließung des Geländes soll das geplante Straßennetz an die bestehenden und ausgebauten Straßen angeschlossen werden. Hauptverkehrsstraße wird der Kamenzer Damm mit einer Breite von 26,0 m. Er ist Teil des neuen Hauptverkehrsstraßenzuges, der über die Leonorenstraße, Paul-Schneider-Straße nach Tempelhof führt. Die verlängerte Wedellstraße erhält als Haupteinfahrungsstraße zwischen dem Kamenzer Damm und der Belßstraße eine Breite von 15,0 m. Die übrigen Wohnstraßen werden 10,0 m breit.

Gegen das östlich des Geltungsbereiches liegende Gewerbegebiet wird die neue Wohnsiedlung durch einen Grünstreifen abgeschirmt, der den Ausweisungen des Hauptgrünflächenplanes entspricht und im Norden und Süden an bereits bestehende und durch Bebauungspläne festgesetzte Grünflächen anschließt.

Die in den Jahren 1912, 1931 und 1935 förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien wurden aufgehoben und der Planung entsprechende Baulinien festgesetzt.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat den Behörden und Dienststellen, deren Belange berührt werden, zur Stellungnahme vorgelegen. Einwendungen wurden nicht erhoben.

Das Bezirksamt Steglitz hat durch Beschluß vom 5. Februar 1962 für den größten Teil der Grundstücke, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen, eine Grundstücksumlegung angeordnet.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Steglitz hat dem Bebauungsplan am 11. Juli 1962 zugestimmt.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 30. Juli bis 30. August 1962 zu jedermanns Einsicht ausgelegen. Während der öffentlichen Auslegung wurden von folgenden Eigentümern Bedenken erhoben:

1. Grundstücks- und Wohnungsbaugesellschaft

H. Klammt m. b. H. & Co

mit Schreiben vom 6. August 1962

Bisheriges Grundstück:

Acker an der Belßstraße, Grundbuch von Lankwitz Band 105, Blatt 3099

Zukünftiges Grundstück nach der Umlegung:

Gelände zwischen der verlängerten Wedellstraße, der neuen Mudrastraße und dem Preußen-Sportplatz.

Von der Eigentümerin wurde vorgebracht, der Bebauungsplan stimme hinsichtlich der Stellung und Abmessung der Baukörper nicht mit den eigenen Bauwünschen überein. Es werde um Änderung gebeten.

Die Anregungen wurden im Deckblatt zum Bebauungsplan berücksichtigt.

2. Gesellschaft für Wohnungsbauten in Groß-Berlin m. b. H.

mit Schreiben vom 10. August 1962

Bisheriges Grundstück:

Acker an der Belßstraße, Grundbuch von Lankwitz Band 105, Blatt 3092

Zukünftiges Grundstück nach der Umlegung:

Gelände zwischen der Straße 514, der verlängerten Wedellstraße bis zur Belßstraße und der östlichen Geltungsbereichsgrenze.

Die Bedenken der Gesellschaft richteten sich gegen die Lage und Abmessung der geplanten Baukörper, da sie nicht den eigenen Vorstellungen entsprächen.

In Zusammenarbeit zwischen dem Bezirksamt und dem Architekten der Gesellschaft wurde ein neuer Entwurf aufgestellt, der in das Deckblatt zum Bebauungsplan übernommen wurde, nachdem die Gesellschaft mit Schreiben vom 18. Oktober 1962 zugestimmt hatte.

3. Herrn Helmut Seitz als Eigentümer des Grundstücks

Wedellstraße 19

mit Schreiben vom 28. August 1962.

Herr Seitz äußerte Bedenken gegen das 10geschossige Hochhaus in etwa 65 m Entfernung von seinem Einfamilienhaus und gegen den Bau von 12 Garagen in etwa 30 m Abstand. Die Zufahrt zu diesen Garagen sei außerdem unmittelbar an der Südseite seines Grundstücks vorgesehen und deshalb unzumutbar.

Der Abstand des geplanten 10geschossigen Hochhauses vom Wohnhaus auf dem Grundstück Wedellstraße 19 geht über das hinaus, was in den „Baupolizeilichen Richtlinien für Hochhäuser“, vom 16. August 1955 (ABl. 1955, S. 885) gefordert wird (Zweifache der Traufhöhe). Insoweit sind die Bedenken unbegründet. Die Zufahrt zu den Garagen ist im Deckblatt zum Bebauungsplan geändert worden. Der Abstand von der Südgrenze des Grundstücks beträgt jetzt an der Wedellstraße etwa 12 m und an der Südostecke etwa 3-4 m. Diese Bedenken sind somit berücksichtigt.

4. Berliner Fußball-Club „Preußen“ e. V. als Eigentümer des Grundstücks Malteserstraße 24-36 mit Schreiben vom 27. August und 20. September 1962.

Der Eigentümer wies darauf hin, daß nach dem mit der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbau-Gesellschaft Berlin abgeschlossenen Kaufvertrag und den Darlehnsbedingungen des Senators für Jugend und Sport das gesamte Sportplatzgelände nur sportlich genutzt werden dürfe. Der Verein sei zu Straßenland-abtretungen für den Kamenzer Damm nicht berechtigt.

Das Gelände des Vereins liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Die Verlängerung des jetzt festgesetzten Kamenzer Damms nach Westen würde an der Nordseite des Sportplatzgeländes einen Geländestreifen von etwa 24 m Breite in Anspruch nehmen. Das eigentliche Stadion bliebe bis auf eine oder zwei Stehplatzreihen im nördlichen Teil unberührt und könnte evtl. durch den Bau einer Stützmauer überhaupt unangetastet bleiben. Genaue Angaben können nicht gemacht werden, da endgültige Straßenausbaupläne für die Weiterführung des Kamenzer Damms z. Z. noch nicht vorliegen.

Die privatrechtlichen Vereinbarungen zwischen dem Fußball-Club „Preußen“, der GSW und dem Senator für Jugend und Sport, die lediglich sicherstellen sollten, daß das Gelände nicht etwa als Wohnbauland oder gewerblich genutzt wird, stehen der Inanspruchnahme eines Teilgeländes für öffentliches Straßenland nicht entgegen. Die öffentlich-rechtlichen Forderungen, die zu gegebener Zeit durch einen Bebauungsplan zu begründen wären, sind vorrangig.

Die Bedenken konnten nicht berücksichtigt werden.

5. Frau Klara Goerres als Eigentümerin des Grundstücks Gabainstraße 3 mit Schreiben vom 19. August 1962.

Die Eigentümerin beanstandete den Abstand (7,5 m) und die Höhe (4 Geschosse) des auf dem östlichen Nachbargrundstück geplanten Gebäudes, weil hierdurch der Landhaus-Charakter dieser Gegend beeinträchtigt werde.

Die Bedenken wurden insofern berücksichtigt, als der Abstand des geplanten 4geschossigen Gebäudes auf 12,0 m vergrößert wurde. Von der 4geschossigen Be-

bauung konnte im Interesse der Plankonzeption und der angestrebten Höherzonung dieses Gebietes nicht abgegangen werden.

6. Berliner Stadtsynodalverband als zukünftiger Eigentümer des Geländes zwischen der verlängerten Gabainstraße, dem Halbauer Weg und Alt-Lankwitz mit Schreiben vom 17. August 1962.

Vom Eigentümer wurde gebeten, an einer Stelle des Grundstücks statt der Einzelfestsetzung von Baukörpern eine flächenmäßige Festsetzung für eine Gottesdienststätte mit Gemeinde- und Wohnräumen vorzunehmen.

Dem Antrag wurde im Deckblatt zum Bebauungsplan entsprochen.

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. Haushaltmäßige Auswirkungen:

Nach den Angaben des Bezirksamtes Steglitz von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, betragen die Kosten

1. für den Straßenausbau etwa 2 000 000 DM. Davon sind in den Haushaltsjahren 1963-1964 unter B 67 00/826 - Pauschale für Neusiedlungsgebiete - für die verlängerte Wedellstraße, die Mudrastraße, Straße 514, 515 und 516 ca. 1 200 000 DM vorgesehen.
2. für die Anlegung der Grünflächen 115 000 DM. Die Mittel sind für das Haushaltsjahr 1965 unter HUA 83 10 vorgesehen.
3. für den Bau der Schule 2 350 000 DM. Die Mittel sind unter A 21 00/806 in den Haushaltsplänen für 1962 mit 700 000 DM für 1963 mit 600 000 DM enthalten. Für 1964 sind 1 050 000 DM vorgesehen.

Berlin, den 8. März 1963

Der Senat von Berlin

Brandt
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen