



Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 20. 5. 1966

IV. Wahlperiode

Nr. 1443

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-124
für das Gelände
zwischen Malteserstraße, Friedrichrodaer Straße,
Hanielweg und Verbindungsweg
im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz**

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 XII-124
für das Gelände
zwischen Malteserstraße, Friedrichrodaer Straße,
Hanielweg und Verbindungsweg im Bezirk Steglitz,
Ortsteil Lankwitz**

Vom 22. April 1966

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-124 vom 9. Oktober 1963 mit Deckblatt vom 20. Oktober 1964 für das Gelände zwischen Malteserstraße, Friedrichrodaer Straße, Hanielweg und Verbindungsweg im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz, wird festgesetzt.

§ 2

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

Nach der vorbereitenden Bauleitplanung - Neufassung des Baunutzungsplanes (ABl. 1961 S. 742) - gehört das vom Bebauungsplan erfaßte Gelände südlich der Pappritzstraße zum beschränkten Arbeitsgebiet, Baustufe II/3, nördlich der Pappritzstraße zum allgemeinen Wohngebiet, Baustufe II/3.

Im Hauptgrünflächenplan (ABl. 1960 S. 975) sind die Flächen nördlich der aufgehobenen Pappritzstraße sowie der westliche Straßenteil des Hanielweges als Grünfläche ausgewiesen.

Für die Aufnahme des Verkehrs aus den südlichen Randbezirken des Stadtgebietes sowie von der Bundesstraße 101 ist der Bau einer Hauptverkehrsstraße notwendig geworden, die in Marienfelde die Bundesstraße 101 kreuzt, über die Malteserstraße sowie in Verlängerung dieses Straßenzuges auf einer neuen Trasse an den Munsterdamm anschließt und weiter über den Munsterdamm und den Grazer Damm zum Schöneberger Verteiler der Stadtautobahn - Stadtring Süd - verlaufen soll. Zur Sicherung dieser Maßnahme waren innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die erforderlichen Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen festzusetzen sowie die durch die Planung überholten Bauflucht- und Straßenfluchtlinien sowie Freiflächengrenzen aufzuheben. Zugleich waren Art und Maß der Nutzung für die östlich an die Hauptverkehrsstraße anschließenden Grundstücke zu regeln.

II. Inhalt des Planes

Die Malteserstraße wurde innerhalb des Geltungsbereiches im Hinblick auf ihre künftige Funktion als Hauptverkehrsstraße auf ihrer östlichen Seite um rund 5,0 bis 14,0 m verbreitert. Die förmlich festgestellten Fluchtlinien aus dem Jahre 1929 wurden aufgehoben. Um die Hauptverkehrsstraße möglichst verkehrssicher zu gestalten, wurden

1. die Friedrichrodaer Straße für den Fahrverkehr abgeriegelt und die nördliche Straßenbegrenzungslinie - in Fortführung der im Bebauungsplan XII-31 getroffenen Festsetzungen - so angeordnet, daß der Ausbau einer Kehre ermöglicht wird,
2. die durch förmlich festgestellte Fluchtlinien festgelegte, bisher aber nicht durchgeführte Verlängerung der Pappritzstraße bis zur Malteserstraße aufgegeben und
3. für die Anliegerfront vor den Grundstücken Malteserstraße 114/120 und 124/138 ein Zu- und Ausfahrtverbot festgesetzt.

Die bisherige Breite des Hanielweges von 23,5 m bleibt bestehen. Die innerhalb des Planbereiches förmlich festgestellte westliche Straßenfluchtlinie des Hanielweges wurde in gleicher Lage durch eine Straßenbegrenzungslinie ersetzt. Im nördlichen Anschluß wurde der sogenannte „Schwarze Weg“, der eine unentbehrliche Fußgänger-Verbindung von der Malteserstraße zur Pappritzstraße und zum Hanielweg herstellt, in einer Breite von 8,0 m durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien in das öffentliche Straßennetz einbezogen. Die dieser Festsetzung entgegenstehenden förmlich festgestellten Freiflächengrenzen und Baufluchtlinien wurden aufgehoben.

Die in Privathand befindlichen Grundstücke Malteserstraße 122/138 (durchgehend bis zum Hanielweg) wurden in Anlehnung an die vorbereitende Bauleitplanung bei flächenmäßiger Ausweisung - Geschoßzahl 2, Grundflächenzahl 0,6, Geschoßflächenzahl 0,7, geschlossene Bauweise - als Gewerbegebiet festgesetzt.

Das nördlich anschließende Gelände (Malteserstraße 114/120), welches sich ebenfalls in Privathand befindet, ist unter Berücksichtigung der Merkmale der derzeitigen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft mit der besonderen Zweckbestimmung „Erwerbsgärtnereien“ festgesetzt worden.

Sowohl auf der Fläche des Gewerbegebietes als auch auf der Fläche für die Landwirtschaft sind zu den anliegenden Straßenabschnitten 5,0 m bzw. 7,5 m breite private nicht

überbaubare Grundstücksflächen angeordnet. In der Planergänzungsbestimmung 1 wurde bestimmt, daß diese Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten und im Bereich des Gewerbegebietes zur Straße hin mit bis zu 20 cm hohen Steineinfassungen unzufriedig sind. Werbeanlagen sind auf diesen Flächen unzulässig. Nördlich des in Verlängerung des Hanielweges als öffentliches Straßenland festgesetzten sogenannten „Schwarzen Weges“ wurde in Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung (Hauptgrünflächenplan) eine öffentliche Grünfläche (Grünanlage) ausgewiesen. Diese Fläche ist insbesondere zur ausreichenden Sicherung des hier eingebetteten Lichterfelder-Lankwitzer Regenwasservorflutkanals mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmens-träger zu belasten. In der Planergänzungsbestimmung 2 wurde festgelegt, daß diese Fläche nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden darf.

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 30. Oktober 1963 zugestimmt.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 6. Dezember 1963 bis 6. Januar 1964 öffentlich ausgelegen.

Änderungen und Ergänzungen, die jedoch nicht die Grundzüge der Planung betreffen und für die Nutzung der betroffenen und der benachbarten Grundstücke nur von unerheblicher Bedeutung sind - wie eine geringfügige Verschiebung der Straßenbegrenzungslinie sowie die Eintragung der Koordinaten für den Straßenausbau und der Straßenausbauhöhen -, wurden nach der öffentlichen Auslegung des Planes im Deckblatt zum Bebauungsplan XII-124 berücksichtigt.

Die innerhalb des Planbereiches ansässigen Grundstückseigentümer sind hiervon unterrichtet worden. Sie haben, bis auf den Eigentümer des Grundstücks Malteserstraße 136/138, der der Einladung zur Einsichtnahme in das Deckblatt nicht folgte, in das Deckblatt eingesehen und gegen dieses keine Bedenken vorgebracht.

Während der Auslegung des Bebauungsplanes äußerten die Rechtsanwälte Dr. Detert und Dr. Lehmann namens und in Vollmacht des Eigentümers des Grundstücks Malteserstraße 122, Herrn Franz Merk in Firma Joseph Merk & Sohn, Bildhauer- und Steinmetzwerkstätten, mit Schreiben vom 2. Januar 1964, 3. Februar 1964 und 5. November 1964 Bedenken gegen die Festsetzung eines Zu- und Ausfahrtsverbotes zur Malteserstraße. Die Bedenken wurden auch nach Einsichtnahme in das Deckblatt aufrechterhalten. Die Anwälte führten aus, durch die Zu- und Ausfahrtsverbote werde der Publikumsverkehr von der Straße aus abgeschnitten. Die Werbungs- und Verkaufsmöglichkeiten des seit 1900 bestehenden Unternehmens würden damit in unerträglicher Weise eingeschränkt. Die vorgesehene Zu- und Abfahrt über die Straßen Hanielweg, Pappritz- und Preysingstraße, die bedingt durch die Abriegelung der Kiepertstraße für das Grundstück allein übrigbleibe, sei für den Fahrverkehr völlig unzureichend. Es werde vorgeschlagen, beim Ausbau der Malteserstraße dafür zu sorgen, daß im Bereich des Grundstücks eine Übergangsmöglichkeit zu den Friedhöfen auf der gegenüberliegenden Straßenseite, für die der Betrieb im wesentlichen arbeite - ggf. verbunden mit einer Ampelanlage -, geschaffen werde. Die vorgesehene Übergangsmöglichkeit für Fußgänger in Höhe der Marchandstraße sei infolge ihrer zu großen Entfernung unzureichend. Wenn auch der Friedhofseingang der Luthergemeinde im Zusammenhang mit dem vorgesehenen Straßenausbau zur Marchandstraße Ecke Tambacher Straße verlegt werden solle, so ändere das nichts an den vorgetragenen Bedenken. Außerdem sei zu befürchten, daß auch die Kundschaft, die Grabsteine für die in Lankwitz und in den angrenzenden Bezirken gelegenen Friedhöfe benötige, in Zukunft den Betrieb wegen seiner durch das vorgesehene Zu- und Ausfahrtsverbot erschwerten Zugänglichkeit und der fehlenden Werbemöglichkeit nicht mehr aufsuchen werde.

Die Planungsmaßnahmen brächten für den Betrieb Eingriffe mit sich, die zu einer Gefährdung seiner Existenz führten. Auf jeden Fall müßten daher alle Maßnahmen getroffen werden – notfalls unter Abänderung der Hauptverkehrsstraße –, die den planerischen Eingriff zumindest weitgehend mildern, da anderenfalls die Fortsetzung des Betriebes auf dem restlichen Grundstück nicht mehr möglich sei.

Hierzu wird folgendes ausgeführt:

Sinn und Zweck der Bauleitplanung ist es, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Hierzu gehört u. a. der Ausbau eines übergeordneten Verkehrsnetzes, das den ständig zunehmenden Fahrzeugverkehr aufnehmen und verkehrssicher in geordneten Bahnen weiterführen und ableiten kann.

Die Malteserstraße, die zu diesem übergeordneten Verkehrssystem gehört, muß – wie bereits erwähnt – den Verkehr von der Bundesstraße 101 sowie aus den südlichen Stadtbezirken an das Netz der Stadtautobahn anschließen und den Verkehr aus dem Citybereich zügig in die Randbezirke verteilen. Dem Zweck dieses Straßenzuges entsprechend ist die Straße unter Berücksichtigung des künftigen Verkehrsaufkommens zu verbreitern, der Anlieger- und Einmündungsverkehr weitgehend einzuschränken und der Kreuzungsverkehr auf ein Minimum herabzusetzen. Die Inanspruchnahme eines etwa 5 m breiten Geländestreifens des Grundstücks Malteserstraße 122 ist im Interesse dieses Straßenausbauens unumgänglich. Gewisse Nachteile für den Grundstückseigentümer müssen hier zugunsten des Allgemeinwohles in Kauf genommen werden.

Nach eingehender Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurde wegen der Erfordernisse des Betriebes des Einsprechenden (Bildhauer- und Steinmetzwerkstätten), insbesondere wegen seiner funktionellen Beziehung zu den in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen Friedhöfen, auf das ursprünglich im Bebauungsplan vorgesehene Zu- und Ausfahrtsverbot im Bereich seines Grundstücks durch Ergänzung des Deckblattes vom 20. Oktober 1964 verzichtet. Damit bleiben auch die geforderten Werbe- und Verkaufsmöglichkeiten aufrechterhalten.

Die weitergehenden Bedenken im Hinblick auf die Anordnung des Fußgängerüberganges und der Unterbrechung des Mittelstreifens der Malteserstraße vor dem Grundstück Malteserstraße 122 betreffen nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Unabhängig hiervon ist jedoch zu bemerken, daß wegen der erwähnten Anforderungen, die an die Verkehrssicherheit einer Hauptverkehrsstraße zu stellen sind, der im Bebauungsplan als Vorschlag eingetragene Mittelstreifen nicht unterbrochen werden kann, da abbiegende Fahrzeuge bei der geringen Breite des Mittelstreifens und der kurzen Entfernung zur Rampenstrecke dieser Hauptverkehrsstraße den fließenden Ver-

kehr erheblich gefährden würden. Der Umweg bis zur Einmündung der Preysingstraße, der sich auch bei diesem Entgegenkommen noch für die Fahrzeuge des Betriebes bei Fahrten vom Grundstück Malteserstraße 122 zum Friedhof ergibt, läßt sich nach Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen nicht vermeiden. Die im Zuge des Ausbaues der Straße geplante Übergangsmöglichkeit für Fußgänger in Höhe der Marchandstraße liegt dagegen nur etwa 130 m, d. h. etwa 1,5 bis 2 Gehminuten von dem Grundstück Malteserstraße 122 entfernt. Diese Entfernung kann auch unter Abwägung der vom Einsprechenden im Hinblick auf den Publikumsverkehr hervorgehobenen Geschäftsinteressen für das Unternehmen nicht als unzumutbar angesehen werden.

Für alle Grundstücke wurde die Planergänzungsbestimmung 1 durch folgenden Zusatz ergänzt: „Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege, Zufahrten und ähnliche Einrichtungen.“ Diese Erweiterung kommt insbesondere auch den Interessen des Betriebes des Einsprechenden entgegen.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen konnten hiernach nur in dem zuvor geschilderten Umfange berücksichtigt werden.

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:	
Erwerb von Straßenland voraussichtlich	175 000 DM
Entschädigung für Gebäude voraussichtlich	125 000 DM
Straßenbau und Beleuchtung voraussichtlich	1 800 000 DM
Berliner Stadtentwässerung:	
Einbau eines Schmutzwasserkanals in der Malteserstraße	100 000 DM
Berliner Wasserwerke:	
Rohrverlegung i. d. Bundesstraße 101	73 000 DM, davon Anteil Berlins etwa
	58 400 DM
Die Kosten sind haushaltsmäßig noch nicht erfaßt.	

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 2. Mai 1966

Der Senat von Berlin

Brandt
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen