



# Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 20. 2. 1970

V. Wahlperiode

Nr. 1042

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —  
gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin  
über Verordnung  
über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-16  
für das Gelände beiderseits der Straße 526  
zwischen Malteserstraße und Wedellstraße  
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-16  
für das Gelände beiderseits der Straße 526  
zwischen Malteserstraße und Wedellstraße  
im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz**

Vom 2. Februar 1970

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung von Zuständigkeitsvorschriften vom 29. November 1966 (GVBl. S. 1681) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XII-16 vom 29. August 1968 für das Gelände beiderseits der Straße 526 zwischen Malteserstraße und Wedellstraße im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Steglitz, Abteilung Bauwesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Steglitz, Abteilung Bauwesen, 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 vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) - befindet sich das vom Geltungsbereich erfaßte Gelände zum Teil im Nichtbaugelände (Fläche der Sportanlage) und zum Teil im allgemeinen Wohngebiet, Baustufe II/3 (Fläche des Hospitals und der übrigen Grünanlagen) und Baustufe III/3 (40 m breiter Geländestreifen an der Malteserstraße nördlich der Straße 526).

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965, der dem Abgeordnetenhaus von Berlin zur Zeit zur Zustimmung vorliegt, ist die Fläche der Sportanlage als Grünfläche (Sportplatz), die Fläche des Hospitals als Fläche für den Gemeinbedarf (Krankenhaus) und die Grünanlage westlich des Hospitals als Grünfläche (Parkanlage) dargestellt.

Die verkehrliche Situation im südlichen Teil des Berliner Stadtgebietes mit den Ortsteilen Südende, Lankwitz und Marienfelde macht die Verbreiterung der Malteserstraße, die zu der geplanten Bundesstraße 101 gehört, erforderlich. Zugleich wird es für das entstandene Siedlungsgebiet Lankwitz-Ost und das angrenzende Gewerbegebiet an der Straße Alt-Lankwitz vordringlich, den Kamenzer Damm nach Nordosten zu verlängern und über die Straße 526 und die Paul-Schneider-Straße mit der Leonorenstraße und der Kaiser-Wilhelm-Straße zu verbinden.

Der Bebauungsplan soll

- a) die Rechtsgrundlage für den Ausbau der Straße 526 und des im Planbereich gelegenen Abschnittes der Malteserstraße schaffen,
- b) das nördlich und südlich an die Straße 526 angrenzende Gebiet für die vorgesehenen Nutzungen rechtsverbindlich sichern und
- c) die überholten förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien, Baufluchtlinien und Freiflächengrenzen aufheben und durch der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen ersetzen.

**II. Inhalt des Planes**

Das nördlich der auszubauenden Straße 526 im Planbereich gelegene Gelände wurde bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise - Grundflächenzahl 0,3, Geschosflächenzahl 0,9 - als eine dem allgemeinen Wohngebiet zugehörige Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Hospital“ festgesetzt. Die Anhebung des Maßes der Nutzung im Bereich des Hospitalgrundstückes auf die Geschosflächenzahl 0,9 ist als Entwicklung des Bebauungsplanes aus der vorbereitenden Bauleitplanung anzusehen und wegen der auf dem Hospitalgelände dringend erforderlichen Erweiterungsbauten gerechtfertigt. Die intensivere bauliche Ausnutzung der Gemeinbedarfsfläche ist städtebaulich erwünscht.

Zur Sicherung des innerhalb des Planbereiches verbleibenden Teiles des Hospitalgrabens wurde ein bis zu etwa 10 m sich aufweitender Geländestreifen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerschutzstreifen“ ausgewiesen.

Als Teil einer vom Gemeindepark Lankwitz bis zum Insulaner geplanten Grünverbindung wurde am Nordwestrand des Hospitalgeländes ein 10 m breiter, nach Norden sich bis auf 28 m verbreiternder Geländestreifen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ festgesetzt. Das südlich der auszubauenden Straße 526 im Planbereich gelegene Gelände, auf dem der BFC Preußen e. V. seine Sportanlagen unterhält, wurde in Übereinstimmung mit der in der vorbereitenden Bauleitplanung dargestellten Nutzungsart als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ festgesetzt.

Wegen der vorgesehenen Verbreiterung der Malteserstraße (Bundesstraße 101) von 32 m auf insgesamt 44 m wurde die östliche Straßenbegrenzungslinie gegenüber der aufgehobenen förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinie bzw. Freiflächengrenze im Bereich des Sportgeländes und des Hospitals etwa um 6,0 m zurückgesetzt, so daß für diesen Teilabschnitt die rechtlichen Voraussetzungen für den Straßenbau geschaffen worden sind.

Für die Fortführung des bereits östlich des Planbereichs ausgebauten Kamenzer Dammes bis zur Paul-Schneider-Straße wurde südlich des Hospitalgeländes durch ent-

sprechende Straßenbegrenzungslinien eine 24 m breite nach Westen sich aufweitende Straßenverkehrsfläche (Straße Nr. 526) festgesetzt.

Zur Sicherung vorhandener bzw. zu verlegender Leitungen wurden sowohl auf dem Gelände des Hospitals, und zwar im Nord- und Südbereich, als auch auf der Sportanlage im Ost- und Westbereich und innerhalb der Grünanlage Geländestreifen ausgewiesen, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmens-träger belastet werden sollen.

### III. Verfahren

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

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Steglitz hat dem Bebauungsplan am 25. September 1968 zugestimmt. Er ist gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 28. Oktober 1968 bis zum 28. November 1968 öffentlich ausgelegt worden.

Nach der öffentlichen Auslegung hat Herr Rechtsanwalt Ulrich Bräuel namens des Berliner Fußballclubs Preußen (BFC Preußen), Eigentümer des Grundstückes Malteserstraße 24/36 (Grundbuch von Lankwitz Band 62 Blatt 1829) mit Schreiben vom 2. Dezember 1968, 7. März 1969 und 6. Mai 1969 Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht. Wie Herr Rechtsanwalt Bräuel ausführt, sei nicht einzusehen, daß die Trasse der Straße 526 unter völliger Schonung des nördlich angrenzenden Hospitalgrundstückes angelegt werden soll und das Hospital nicht wenigstens teilweise zur Landabgabe herangezogen werde. Obwohl die Straßenführung vielleicht nicht unzweckmäßig sei, ergäbe sich aber unter Beachtung von enteignungsrechtlichen und baurechtlichen Gesichtspunkten keine Landabgabeverpflichtung für den BFC Preußen. Die Gesamtplanung, von der der Bebauungsplan nur einen Teilbereich erfasse, erweise sich nicht als zwingend; die Führung der Straße 526 sei veränderbar.

Nach Auffassung des Betroffenen sei ferner das gesamte Grundstück des BFC Preußen als Bauland zu klassifizieren. Die Klassifizierung und Verwendbarkeit als Bauland ergebe sich zwingend, da die gesamte Umgebung gleichfalls als Bauland genutzt werde. Bei der Bemessung von Entschädigungen für das abzutretende Gelände müßte dies berücksichtigt werden.

Sofern ein Heranziehen des BFC Preußen zu Anliegerbeiträgen für die Straße 526 überhaupt in Betracht komme, müßten die Vorschriften des § 9 Abs. 1 Nr. 2 des Erschließungsbeitragsgesetzes angewendet werden, zumal die Sportanlage als Eckgrundstück bereits von der Malteserstraße und von der Wedellstraße erschlossen werde. Die westliche Verlängerung des Kamenzer Dammes diene daher gar nicht der Erschließung der Sportanlage, sondern allein dem Zweck, eine Verbindung zum Gewerbegebiet in Alt-Lankwitz über die Paul-Schneider-Straße mit der Leonorenstraße und Kaiser-Wilhelm-Straße herzustellen. Der Nutzen dieser Durchfahrtsstraße sei für den BFC Preußen sehr gering. Aus dem Rechtsgedanken des § 128 Abs. 3 Nr. 2 des Bundesbaugesetzes wäre daher zu folgern, daß die Gemeinde in diesem Falle keine Erschließungsbeiträge verlangen dürfe. Für den Ausbau der Malteserstraße könnten ohnehin keine Erschließungsbeiträge erhoben werden, da es sich bei dieser Straße um eine Bundesstraße handle.

Ginge man - abweichend von diesen Ausführungen - davon aus, daß das Grundstück des BFC Preußen durch den Bebauungsplan rechtsverbindlich als Grünfläche festgesetzt wird, dann wäre

- a) für das gesamte Grundstück eine Entschädigung zu zahlen, die dem Wertverlust zwischen Bauland und Nichtbauland zu entsprechen hätte,
- b) der für die Straße 526 abzutretende Grundstücksteil nur unter Zugrundelegung des Wertes von Nichtbauland (Grünflächenwert) zu entschädigen und
- c) der BFC Preußen gemäß § 133 Bundesbaugesetz nicht verpflichtet, Erschließungsbeiträge zu zahlen.

Nach schriftlicher Erörterung durch den Bezirk mit Schreiben vom 7. Januar 1969 und 30. April 1969 teilte Herr Rechtsanwalt Bräuel mit Schreiben vom 6. Mai 1969

mit, daß der BFC Preußen seine Bedenken gegen den Bebauungsplan fallen lassen werde, wenn sich im Hinblick auf die Klassifizierung des Sportplatzgeländes, die Entschädigung und die Anliegerbeiträge eine Übereinkunft finden lasse, die der von ihm dargelegten Rechtsauffassung gerecht werde.

Die Prüfung der Bedenken und Anregungen - soweit sie die Festsetzungen des Bebauungsplans betreffen - hatte folgendes Ergebnis:

Auf Grund des ständig zunehmenden Kraftfahrzeugverkehrs ist es in Berlin notwendig, ein übergeordnetes Netz von Schnellverkehrsstraßen anzulegen und die einzelnen Stadtteile durch verkehrs- und leistungsgerechte Straßenzüge miteinander zu verbinden. In diesem Zusammenhang ist es erforderlich, den südlichen Teil des Berliner Stadtgebietes mit den Ortsteilen Südende, Lankwitz und Marienfelde an das Schnellstraßennetz der Stadtautobahn anzuschließen. Diese Funktion übernimmt innerhalb des Planbereiches im Zuge der geplanten Bundesstraße 101 die Malteserstraße, die zum Munsterdamm und Grazer Damm weitergeführt wird und damit einen Anschluß an das „Schöneberger Kreuz“ erhält. Ferner ist es für das entstandene Siedlungsgebiet Lankwitz-Ost und das östlich angrenzende Gewerbegebiet in Alt-Lankwitz vordringlich, einen verkehrs- und leistungsgerechten Straßenzug zum Einkaufszentrum Lankwitz, d. h. in das Gebiet der Leonorenstraße und Kaiser-Wilhelm-Straße, herzustellen. Zugleich soll dieser Straßenzug in östlicher Verlängerung - durch einen Brückenbau über die Bahnlinie zwischen den S-Bahnhöfen Mariendorf und Marienfelde - bis zum Ortsteil Mariendorf geführt werden. Hierdurch kann der einzig vorhandene, für das Verkehrsaufkommen völlig unzureichende Straßenzug zwischen Mariendorf und Lankwitz, der zur Zeit - einem Engpaß gleich - am Gaswerk Mariendorf vorbei schienengleich über das Bahngelände führt, für den Durchgangsverkehr entlastet werden. Die Trasse des neuen Straßenzuges Kamenzer Damm/Straße 526 wurde innerhalb des Planbereiches durch folgende Festpunkte bestimmt:

- a) durch die Gebäude des Hospitals Lankwitz und deren Zufahrten,
- b) durch den vorhandenen Straßenzug Leonorenstraße / Paul-Schneider-Straße.

Eine weitere Verlegung der Trasse nach Norden - wie sie vom Einsprechenden vorgeschlagen wurde - konnte wegen der nördlich angrenzenden Hospitalbauten nicht vorgenommen werden. Der vorgesehene Vorgartenstreifen von überwiegend 8,0 m Breite zwischen der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße 526 und den Stationshäusern des Hospitals muß im Interesse der Kranken und der internen Erschließungsanlagen des Hospitalgeländes unbedingt erhalten bleiben. Die Breite dieses Geländestreifens ist als ein Mindestmaß anzusehen, das nicht mehr reduziert werden kann.

Eine Anordnung der Trasse unter völliger Schonung des Sportgeländes hätte den Abriß der Hospitalbauten und eine Verkleinerung des Hospitalstandortes zur Folge, d. h. Auswirkungen, die u. a. auch wegen der notwendigen Vergrößerung der Bettenzahl dieser Einrichtung nicht hingenommen werden könnten. Bei der in diesem Falle erforderlich werdenden stärkeren Verschwenkung der Paul-Schneider-Straße nach Norden wäre zudem der Abriß von Wohnhäusern auf den Grundstücken Paul-Schneider-Straße Nr. 39/47 die Folge; auch könnte die Trasse in diesem Fall nur unter Inanspruchnahme von Bausubstanz in den Kamenzer Damm eingeführt werden.

Eine Umwandlung des Sportplatzgeländes in Bauland kann nicht in Betracht kommen, da die Sportanlage, selbst wenn sie vom derzeitigen Eigentümer nicht mehr gewünscht werden sollte, im öffentlichen Interesse erhalten bleiben muß.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß der Berliner Fußballclub Preußen e. V. das Gelände von der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin m. b. H. durch Kaufvertrag vom 10. August 1937 mit der Bindung erworben hat, es nur für Sportzwecke zu nutzen.

Aus diesen Gründen konnten nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange die Bedenken und Anregungen des Einsprechenden in Bezug auf die Planung und Trassen-

führungen der Verkehrsflächen nicht berücksichtigt werden. Soweit die vorgetragenen Bedenken und Anregungen entschädigungs- und erschließungsbeitragsrechtliche Fragen ansprechen, können sie im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht geklärt werden; die Klärung muß erforderlichenfalls gesonderten Verfahren vorbehalten bleiben.

#### 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. 756);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung von Zuständigkeitsvorschriften vom 29. November 1966 (GVBl. S. 1681).

#### C. Haushaltmäßige Auswirkungen:

##### a) Einnahmen und sächliche Ausgaben:

Die Gesamtbaukosten für den verlängerten Kamenzer Damm (Straße 526) zwischen Wedellstraße und Malteserstraße einschließlich der Kosten für die Veränderung der Sportanlagen auf dem Gelände des BFC Preußen und die Herstellung der Grünanlagen betragen etwa 2 805 000 DM.

Diese Gesamtsumme gliedert sich wie folgt:

a) Straßenbaukosten	1 550 000 DM
nach den Bauplanungsunterlagen vom 16. September 1966;	
hiervon wurden in den Haushaltsplänen von Berlin	
bis einschl. 1969 unter Abschnitt 4202 HSt. 830	350 000 DM
für das Haushaltsjahr 1970 unter Abschnitt 4202 HSt. 720 00	
	50 000 DM
insgesamt	400 000 DM
bereitgestellt.	

Die Restsumme von 1 150 000 DM soll in die Haushalte ab 1971 eingestellt werden.

##### b) Neu- und Umbau von Regenentwässerungsanlagen

etwa 300 000 DM

Die Maßnahmen werden von den Berliner Entwässerungswerken durchgeführt, die auch die Kosten tragen. Die Kosten werden aus der Kapitalzuweisung an die Berliner Entwässerungswerke gedeckt.

##### c) Beleuchtung

62 000 DM

Die Mittel sind im Haushaltsjahr 1970 unter HSt. 720 12 bereitgestellt.

##### d) Grunderwerb

206 000 DM

Der Betrag wurde in die Grundstücksankaufsliste für 1971 aufgenommen.

##### e) Kosten für die Veränderung der Sportanlagen auf dem Gelände des BFC Preußen

etwa 650 000 DM

für die Anlegung der Grünanlagen innerhalb des Bebauungsplanbereichs

etwa 37 000 DM 687 000 DM

Die Kosten sind in den Haushalt noch nicht eingestellt worden.

Die Gesamtkosten für den endgültigen Straßenausbau bzw. Umbau der Malteserstraße zur Bundesstraße 101 einschließlich Grunderwerb, Herstellung des Straßentunnels und der Verlegung der Leitungen sowie des Lichtenrader-Lankwitzer Regenwasser-Sammelkanals sind noch nicht ermittelt worden.

##### b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Kei

Berlin, den 10. Februar 1970

#### Der Senat von Berlin

Klaus Schütz  
Reg. Bürgermeister

Schwedler  
Senator  
für Bau- und Wohnungswesen