



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-38 a für die Grundstücke Mühlenstraße 18/30, In den neuen Gärten 24/36, 12/14 und Grundbuch von Lankwitz Band 106 Blatt 3117 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:

V e r o r d n u n g
über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-38 a für die Grundstücke
Mühlenstraße 18/30, In den neuen Gärten 24/36, 12/14
und Grundbuch von Lankwitz Band 106 Blatt 3117
im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz

Vom 22. Juni 1972

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 1972 (BGBl. I S. 873 / GVBl. S. 1052), 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-38 a vom 16. Oktober 1970 für die Grundstücke Mühlenstraße 18/30, In den neuen Gärten 24/36, 12/14 und Grundbuch von Lankwitz Band 106 Blatt 3117 im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz, 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 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

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die rechtliche Sicherung des städtebaulichen Bestandes auf einem Teil des vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßten Geländes und die Festsetzung von Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung für weitere der Wohnbau bebauung zuzuführenden Baugrundstücke.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 2. Änderungsplan vom 21. April 1971 (ABl. 1972 S. 778), ist das innerhalb des Geltungsbereichs liegende Gelände als allgemeines Wohngebiet überwiegend mit der Geschosflächenzahl 0,6, lediglich für einen Teil der Grundstücke Mühlenstraße 18/30 mit der Geschosflächenzahl 1,0 dargestellt. Unmittelbar nordöstlich des Hospitalgrabens ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und im Bereich der Grundstücke in den neuen Gärten 32/36 eine bauliche Anlage und Einrichtung für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) dargestellt.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) gehören die Baugrundstücke zum allgemeinen Wohngebiet, Baustufe II/3; Teilflächen der Grundstücke Mühlenstraße 18/30 zur Baustufe III/3.

II. Inhalt des Planes

Das mit einem evangelischen Heilerziehungs- und Pflegeheim („Pastor-Braune-Haus“) mit ein bis drei Geschossen bebaute Grundstück in den neuen Gärten 26/28 und die unbebauten Grundstücke in den neuen Gärten 30/36 werden in Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise als dem allgemeinen Wohngebiet zugehörige Baugrundstücke mit drei zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschosflächenzahl 0,6 festgesetzt.

Die Absicht, entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan auf den Grundstücken in den neuen Gärten 32/36 eine Kindertagesstätte zu errichten, wurde aufgegeben, da sich bereits vor Festsetzung des Bebauungsplanes die Erwerbsverhandlungen als zu schwierig erwiesen. Ersatzweise wurde als neuer Standort das in der Nähe gelegene und im Eigentum von Berlin befindliche Grundstück Langkofelweg 18 (frühere Parkanlage) in Anspruch genommen. Die Kindertagesstätte wurde inzwischen errichtet.

Die Grundstücke Mühlenstraße 18/30, auf denen sich überwiegend ungeordnete Altbausubstanz befindet, und die Grundstücke in den neuen Gärten 12/14, 24 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Grundbuch von Lankwitz Band 106 Blatt 3117 werden bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise als dem allgemeinen Wohngebiet zugehörige Baugrundstücke mit drei zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschosflächenzahl 0,9 festgesetzt.

Die Bebauungstiefe, die durch die Planergänzungsbestimmung Nr. 3 geregelt wird, beträgt 13,0 m von der straßenseitigen Baugrenze an. Eine Überschreitung kann bis zu den rückwärtigen Baugrenzen bzw. Grundstücksgrenzen zugelassen werden, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen.

Die Planergänzungsbestimmung Nr. 2 bestimmt, daß im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl zugelassen werden können, wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird.

Diese Planergänzungsbestimmung wurde im Hinblick auf die bevorstehende Festsetzung des Bebauungsplans bereits der Genehmigung für die Errichtung von drei- bis neungeschossigen Wohngebäuden auf den rückwärtigen Teilen der Grundstücke Mühlenstraße 20/22 und 24 und den Grundstücken in den neuen Gärten 24 und Grundbuch von Lankwitz Band 106 Blatt 3117 zugrundegelegt. Die Wohngebäude sind im Bau.

Auf dem Grundstück in den neuen Gärten 24 hat das ev. Jugend- und Fürsorgewerk e. V. in Berlin ein dreigeschossiges Schwesternwohnheim errichtet.

Die festgesetzte Geschosflächenzahl 0,9 - abweichend von der Darstellung im Flächennutzungsplan (0,6 und teilweise 1,0) - soll in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan eine günstigere Ausnutzung der als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen und die Gewinnung von mehr Wohnraum ohne Beeinträchtigung der Grundzüge der Planung ermöglichen.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 vorgesehenen Ausnahmen werden durch die Planergänzungsbestimmung Nr. 1 ausgeschlossen, da Gartenbaubetriebe und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen hier nicht in Betracht kommen.

Auf dem südlichen Teil des Grundstücks Grundbuch von Lankwitz Band 106 Blatt 3117 wird eine Fläche für ebenerdige Stellplätze für die auf diesem Grundstück entstehende Wohnbebauung festgesetzt. Die im Flächennutzungsplan hier dargestellte Grünfläche (Parkanlage) ist in Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung zum Teil aufgegeben worden, weil die planerische Zielsetzung auch auf andere Weise erreicht werden konnte.

Zwischen der Stellplatzfläche und dem allgemeinen Wohngebiet wird ein ca. 13,5 m breiter Geländestreifen als nicht überbaubare Fläche des Baugrundstücks mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt. Er ist als Verbindungsstück zwischen der sich östlich und westlich fortsetzenden Parkanlage anzusehen, die wiederum Teil einer Grünverbindung zwischen dem Bernkastler Platz (Nähe Rathaus Lankwitz), der Bruchwitzstraße und den Grünflächen am Lankegraben und dem Tellowkanal ist. Um seine Funktion als Grünverbindung erfüllen zu können, wird dieser Geländestreifen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, mit einem Fahrrecht zugunsten des Gartenbauamtes (Planergänzungsbestimmung Nr. 5) und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Untereinnehmerträger belastet und darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden (Planergänzungsbestimmung Nr. 6).

Für die Bewirtschaftungs- und Böschungflächen des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Abschnitts des Hospitalgrabens wird unter Inanspruchnahme einer privaten Grundstücksteilfläche eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferschutzstreifen“ festgesetzt.

Der Bebauungsplan hebt die förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien auf und setzt die der städtebaulichen Neuplanung entsprechenden Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen fest.

III. Verfahren

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

Die Bezirksverordnetenversammlung hat dem Bebauungsplan mit Beschluß vom 16. Dezember 1970 zugestimmt. Er ist in der Zeit vom 1. März 1971 bis 1. April 1971 öffentlich ausgelegt worden. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 1972 (BGBl. I S. 873 / GVBl. S. 1052), 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 Kosten für die Herstellung des im Geltungsbereich liegenden 4,0 m breiten Gehweges der Mühlenstraße und der Erwerb des Geländes für den Uferschutzstreifen am Hospitalgraben betragen etwa 23 500 DM. Die überschläglich ermittelten Kosten sind haushaltsmäßig noch nicht erfasst.

- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:
Keine.

Berlin, den 30. Juni 1972

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz Schwedler
Reg. Bürgermeister Senator
für Bau- und Wohnungswesen