



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-41 für das Gelände zwischen Mühlenstraße, Malteserstraße und Paul-Schneider-Straße, für die Grundstücke Malteserstraße 2/20, Mühlenstraße 32 und Grundbuch von Lankwitz Blatt 3711 (Hospitalgraben) teilweise sowie für Teilflächen der Grundstücke Paul-Schneider-Straße 46/60 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-41 für das Gelände zwischen Mühlenstraße, Malteserstraße und Paul-Schneider-Straße, für die Grundstücke Malteserstraße 2/20, Mühlenstraße 32 und Grundbuch von Lankwitz Blatt 3711 (Hospitalgraben) teilweise sowie für Teilflächen der Grundstücke Paul-Schneider-Straße 46/60 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-41 vom 4. August 1971 mit Deckblatt vom 13. Juni 1972 für das Gelände zwischen Mühlenstraße, Malteserstraße und Paul-Schneider-Straße, für die Grundstücke Malteserstraße 2/20, Mühlenstraße 32 und Grundbuch von Lankwitz Blatt 3711 (Hospitalgraben) teilweise sowie für Teilflächen der Grundstücke Paul-Schneider-Straße 46/60 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

Der Bebauungsplan bildet die Rechtsgrundlage für die Verbreiterung der Malteserstraße, die als Schnellverkehrsstraße über Munsterdamm und Grazer Damm eine verkehrsgerechte Anbindung der südlichen Teile des Berliner Stadtgebietes mit den Ortsteilen Südende, Lankwitz und Marienfelde an das Schnellstraßennetz der Stadtautobahn herstellt. Er regelt ferner innerhalb seines Geltungsbereiches Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung der beiderseits der Malteserstraße angrenzenden Grundstücke.

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), sind die vom Geltungsbereich erfaßten Baugrundstücke westlich der Malteserstraße und das Grundstück Mühlenstraße 32 als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschoßflächenzahl 1,0, die Baugrundstücke östlich der Malteserstraße als Gewerbegebiet mit der zulässigen Geschoßflächenzahl 1,0 und der Geländestreifen nördlich und südöstlich hiervon als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) gehören die Baugrundstücke zum allgemeinen Wohngebiet Baustufe III/3; lediglich die rückwärtigen Flächen der Grundstücke Malteserstraße 2/20 gehören zur Baustufe II/3. Zu beiden Seiten der Einmündung der Paul-Schneider-Straße in die Malteserstraße ist Nichtbauegebiet ausgewiesen.

II. Inhalt des Planes

Die Malteserstraße ist ein Teilstück der geplanten Schnellverkehrsstraße Grazer Damm - Munsterdamm - Malteserstraße - Diedersdorfer Weg, die den Verkehr aus den südlichen Stadtgebieten zum Verteilersystem des „Schöneberger Kreuzes“ leiten soll. Für die erforderliche Verbreiterung der Malteserstraße auf eine Breite von 44,0 m werden Teilflächen privater Grundstücke benötigt.

Wegen der Verkehrsbedeutung der Kreuzung Paul-Schneider-Straße - Straße 526 (künftiger Kamenzer Damm) mit der Malteserstraße ist ein Fahrbahntunnel mit je 7,0 m breiten Richtungsfahrbahnen vorgesehen. Die seitlich verbleibenden je 6,0 m breiten Ortsfahrbahnen sind dem Anlieger- bzw. Abbiegeverkehr vorbehalten. Im Bereich der beginnenden bzw. endenden Rampen wird für einen Teil der Grundstücke Malteserstraße 1 und 2/4 ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

Entsprechend ihrer Bedeutung als Hauptverkehrsstraße wird die Paul-Schneider-Straße auf 26,0 m verbreitert, wobei ebenfalls Teilflächen privater Grundstücke in Anspruch genommen werden müssen. Zur verkehrsgerechten Lösung der Kreuzung mit der Malteserstraße und Überleitung in den künftigen Kamenzer Damm wird die Paul-Schneider-Straße abgewinkelt, wobei die beiderseits dieser Abwinkelung verbleibenden Flächen in Anlehnung an die Örtlichkeit als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt werden. Hierbei wird die südlich gelegene ehemalige Straßenlandfläche als mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt (Planergänzungsbestimmung Nr. 6). Die Festsetzung der im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellten Dreiecksfläche im Bereich der Kreuzung Paul-Schneider-Straße - Malteserstraße als Grünfläche - Parkanlage -

ist als Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung gemäß § 8 Abs. 2 BBauG anzusehen.

Die nordwestlich an den Gemeindepark angrenzende Teilfläche des vorhandenen Dreifaltigkeits-Friedhofes Paul-Schneider-Straße 50/56 wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzt.

Um eine Behinderung des Durchgangsverkehrs in der Malteserstraße so weit wie möglich auszuschalten, wird der Fahrverkehr in der Mühlenstraße durch eine Wendepalte abgelenkt. Die Straße dient in diesem Bereich nur dem Anliegerverkehr.

Das Gelände beiderseits der Malteserstraße soll in Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung wie folgt genutzt werden:

a) Die überwiegend mit 3- und 4geschossigen Wohngebäuden bebauten Grundstücke innerhalb des Blocks Mühlenstraße - Malteserstraße - Paul-Schneider-Straße werden entsprechend der vorbereitenden Bauleitplanung bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise als allgemeines Wohngebiet mit vier zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschoßflächenzahl 1,0 festgesetzt. Die Bebauungstiefe wird durch die Planergänzungsbestimmung Nr. 3 geregelt. Sie beträgt 13,0 m, gerechnet von der Baugrenze an, wobei eine Überschreitung bis zu einer Tiefe von 55,0 m zugelassen werden kann, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen.

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 Nebenbetriebsstellen hier nicht in Betracht kommen.

b) Die Grundstücke Malteserstraße 2/20 werden entsprechend der vorbereitenden Bauleitplanung bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise als Gewerbegebiet mit drei zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,5 und Geschoßflächenzahl 1,0 festgesetzt. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche, die Teile des Grundstücks Malteserstraße 12/18 und das Grundstück Malteserstraße 20 umfaßt, wird dem Gewerbegebiet zugeordnet, da auf dem unmittelbar südöstlich angrenzenden Grundstück Malteserstraße 22 im Bebauungsplan XII-16 eine Grünfläche in ausreichender Breite festgesetzt wurde.

Eine Grünverbindung zwischen dem Lankwitzer Gemeindepark und den nördlich weiterführenden Grünanlagen ist entsprechend der vorbereitenden Bauleitplanung damit gewährleistet.

Für die Baugrundstücke können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl von 1,0 nicht überschritten wird (Planergänzungsbestimmung Nr. 2). Die Planergänzungsbestimmung Nr. 4 regelt die Bebauungstiefe. Sie beträgt 30 m gerechnet von der Baugrenze an.

Bedingt durch den Bau des Straßentunnels in der Malteserstraße können die Ver- und Entsorgungsleitungen nicht sämtlich im Straßenland untergebracht werden. Zur Sicherung der zu verlegenden Leitungen wird auf den Grundstücken Malteserstraße 2/20 innerhalb der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke mit Bindungen für Bepflanzungen ein 3,0 m breiter Geländestreifen entlang der Straßenbegrenzungslinie ausgewiesen, der mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten ist (Planergänzungsbestimmung Nr. 6).

c) Das mit einem 1geschossigen Wohnhaus bebaute Grundstück Mühlenstraße 32 wird bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise als allgemeines Wohngebiet mit 3 zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschoßflächenzahl 0,9 festgesetzt.

Die Verminderung der Geschosßflächenzahl gegenüber der vorbereitenden Bauleitplanung von 1,0 auf 0,9 ist als Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung anzusehen und entspricht den künftigen Festsetzungen des unmittelbar nördlich angrenzenden Bebauungsplanes XII-38 a.

- d) Das Gelände zwischen den Grundstücken Mühlenstraße 32 und Malteserstraße 2/4 wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Tummelplatz“ festgesetzt. Die Parkanlage ist Teil einer Grünverbindung zwischen dem Bernkastler Platz (Nähe Rathaus Lankwitz), der Bruchwitzstraße und den Grünflächen am Lankegraben und Teltowkanal. Zur Sicherung vorhandener bzw. zu verlegender Leitungen wird innerhalb der Parkanlage eine Fläche festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten ist (Planergänzungsbestimmung Nr. 6) und eine weitere Fläche zur Erhaltung des unterirdischen (verrohrten) Hospitalgrabens (Planergänzungsbestimmung Nr. 8).
- e) Für die Bewirtschaftungs- und Böschungsflächen beiderseits des Abschnitts des Hospitalgrabens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird 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. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat dem Bebauungsplan mit Beschluß vom 15. September 1971 zugestimmt. Er ist in der Zeit vom 1. November 1971 bis 2. Dezember 1971 öffentlich ausgelegt worden. Während der öffentlichen Auslegung wurden gegen den Bebauungsplan fristgerecht Bedenken und Anregungen vorgebracht von

1. der GAGFAH, Gemeinnützige Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten, Berlin 31, Ermslebener Weg 11, Eigentümerin der Grundstücke Mühlenstraße 24 und In den neuen Gärten 12/14;
2. der Gesellschaft für Wohnungswesen mbH., Berlin 31, Tharandter Straße, als bevollmächtigte Verwalterin der Grundstücke Paul-Schneider-Straße 45-45 a und Malteserstraße 9-9 a;
3. der Mietergemeinschaft des Wohnblocks Paul-Schneider-Straße 47 / Malteserstraße 11, vertreten durch Herrn Stefan Muszynski.

Zu 1.:

Die Bedenken der Gagfah richten sich gegen die Festsetzung der Grundstücke Malteserstraße 2/20 als Gewerbegebiet. Sie ist der Auffassung, daß jeder Gewerbebetrieb störenden Einfluß auf die gesamte Umgebung haben und den Wohnwert aller umliegenden Wohnungen erheblich mindern würde. Der beabsichtigte Bau einer Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstatt sei in diesem Gebiet unverträglich. Es dürften nur Betriebe angesiedelt werden, die keine Betriebsgeräusche und -gerüche verbreiten würden. Die Gagfah spricht sich im Namen von 32 künftigen Erwerbern von Eigentumswohnungen ihres Bauvorhabens auf dem Grundstück In den neuen Gärten 12/14. Die Rückfront des geplanten Gebäudes mit den Balkonen würde dem künftigen Gewerbegebiet gegenüberliegen, so daß eine erhebliche Beeinträchtigung erfolge. Die Erwerbsabsichten der 32 künftigen Wohnungseigentümer basierten auf der Grundlage, daß die Grundstücke der geplanten Gewerbegebiete nach dem Baunutzungsplan allgemeines Wohngebiet seien.

Zu 2.:

Die Bedenken der Gesellschaft für Wohnungswesen richten sich ebenfalls gegen die geplante Festsetzung der bisher

nach dem Baunutzungsplan dem allgemeinen Wohngebiet zugeordneten Grundstücke Malteserstraße 2/20 im Gewerbegebiet.

Zu 3.:

Die Bedenken der Mietergemeinschaft (31 Unterschriften) richten sich gegen die geplante neue Einmündung der Paul-Schneider-Straße in die Malteserstraße. Bei der beabsichtigten Abschwenkung der Paul-Schneider-Straße würde das Straßenland unmittelbar das Haus und somit die Balkone erreichen. Es entstünden Geräusch- und Geruchsbelästigungen, die über das heute schon erreichte Maß weit hinausgehen und somit für die Anwohner unzumutbar wären. Es werde daher vorgeschlagen, den Einmündungsradius der Paul-Schneider-Straße so zu wählen, daß vor dem Haus ein hinreichend großer Abstand verbliebe.

Die Bedenken zu 1. und 2. können nicht berücksichtigt werden. Im Interesse der Förderung der Berliner Wirtschaft ist es erforderlich, Bauflächen rechtlich zu sichern, die sich für Gewerbebetriebe eignen.

Die Grundstücke Malteserstraße 2/20 werden überwiegend gewerblich genutzt und sind auch im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 als Gewerbegebiet dargestellt. Der Bebauungsplan folgt mit seinen Festsetzungen somit der vorbereitenden Bauleitplanung. Das Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung ist nur für Gewerbebetriebe bestimmt, die für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben. Auch findet § 15 der Baunutzungsverordnung Anwendung, nach dem bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen.

Sie sind insbesondere unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die für die Umgebung nach der Eigenart des Gebietes unzumutbar sind. Diese Vorschriften werden im Baugenehmigungsverfahren, erforderlichenfalls durch Auflagen, beachtet.

Das Gewerbegebiet wird zudem durch die umgebenden Grünflächen und das Straßenland der Malteserstraße ausreichend gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet abgegrenzt: im Norden durch eine 25,0 bis 30,0 m breite Parkanlage, im Nordosten durch den Hospitalgraben mit angrenzender Fläche für Stellplätze für die sich anschließende Wohnbebauung, im Südosten durch eine 10,0 m breite Grünfläche (festgesetzt im Bebauungsplan XII-16) und im Westen durch die 44,0 m breite Malteserstraße.

Den Bedenken zu 3. wird durch Festsetzung der veränderten Führung der Straßenbegrenzungslinien im Deckblatt stattgegeben. Die nördliche Straßenbegrenzungslinie folgt nun dem Verlauf der straßenseitigen Grenze des Grundstücks Paul-Schneider-Straße 47-47 b. Der gewünschte Abstand zwischen Straßenland und Wohngebäude ist somit gegeben.

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. 1086), 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 geschätzten Kosten für den Grunderwerb und für die Straßenbaumaßnahme Malteserstraße ohne

Tunnelbauwerk innerhalb des Bebauungsplanbereichs belaufen sich auf etwa 2 870 000 DM. Diese Mittel sind in der Baumaßnahme „Neubau einer Straße von Munsterdamm bis Kamenzer Damm“ enthalten, die mit Gesamtkosten von 12 000 000 DM ab 1974 in der Investitionsplanung 1972 bis 1976 beim Abschnitt 42 02 - Steglitz - Haushaltsstelle 720 09 enthalten ist.

Die Kosten für den Ausbau der Kreuzung Paul-Schneider-Straße / Straße 562 (künftiger Kamenzer Damm) innerhalb des Bebauungsplanbereichs sind in den Gesamtbaukosten der Maßnahme „Ausbau des Kamenzer Dammes von Wedellstraße bis Malteserstraße“ mit etwa 1 550 000 DM enthalten.

Für diese Maßnahme mit Gesamtkosten von 2 000 000 DM sind unter Abschnitt 42 02 Haushaltsstelle 720 00 bis einschließlich 1972 Mittel in Höhe von 17 000 DM bereitgestellt. Die restlichen Mittel sollen ab 1973 in den Haushalt eingestellt werden.

Nach Angaben der zuständigen Unternehmens-träger belaufen sich die geschätzten Kosten für die Leitungsverlegungen innerhalb des Planbereichs auf etwa 563 000 DM.

Die geschätzten Kosten für die Anlegung der Grünfläche belaufen sich auf etwa 150 000 DM. Die Kosten sind noch nicht in den Haushalt eingestellt worden.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 4. Juli 1972

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen