



# Drucksachen

## des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 24. 2. 1961

III. Wahlperiode

Nr. 856

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —  
gemäß Artikel 47 (1) der Verfassung von Berlin  
über Verordnung  
über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-43  
für das Gelände  
zwischen Kaiser-Wilhelm-Straße, Leonorenstraße,  
Bernkastler Straße und Bruchwitzstraße  
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-43  
für das Gelände zwischen Kaiser-Wilhelm-Straße,  
Leonorenstraße, Bernkastler Straße  
und Bruchwitzstraße im Bezirk Steglitz,  
Ortsteil Lankwitz.**

Vom 6. Februar 1961.

Auf Grund des § 17 Abs. 5 des Gesetzes über die städtebauliche Planung im Lande Berlin (Planungsgesetz) vom 22. August 1949 in der Fassung vom 22. März 1956 (GVBl. S. 272) wird verordnet:

## § 1

Der Bebauungsplan XII-43 vom 16. August 1957 mit Deckblatt vom 23. Dezember 1960 für das Gelände zwischen Kaiser-Wilhelm-Straße, Leonorenstraße, Bernkastler Straße und Bruchwitzstraße 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

Der Bebauungsplan war zur Aufhebung förmlich festgestellter Fluchtlinien des Teiles der Saarburger Straße erforderlich, der zur Erschließung des Plangebietes nicht mehr benötigt wird. Da die Bebauung bereits teilweise ausgeführt ist, dient der Bebauungsplan zugleich der Sicherung des geschaffenen städtebaulichen Zustandes. Der Geltungsbereich liegt nach dem Baunutzungsplan im Gebiet der Baustufe III/3, davon ein 40,0 m breiter Streifen längs der Leonorenstraße im „gemischten Gebiet“ und die übrige Fläche im „allgemeinen Wohngebiet“. Die Grundstücke stehen ausnahmslos in Privateigentum.

#### II. Inhalt des Planes

Die Grundstücke an der Leonorenstraße und Kaiser-Wilhelm-Straße 82-90 sind, da hier bereits Läden und Nahversorgungsbetriebe vorhanden sind, als Bauflächen festgesetzt, in denen Mischbauten nach der Baustufe III/3 errichtet werden können.

Für die übrigen Flächen des Geltungsbereichs wurde eine viergeschossige Wohnbebauung (allgemein) durch Baugrenzen festgesetzt. Sämtliche Gebäude wurden bereits errichtet und sind bewohnt.

Die Leonorenstraße ist ein Teil eines stark befahrenen Verkehrsweges, der von Steglitz über Lankwitz nach Marienfelde führt. Sie konnte in der bisherigen Breite den gestiegenen Verkehrsanforderungen nicht mehr genügen. Da dieser Straßenzug überdies noch von 2 Autobuslinien (A 2 und Obus A 32) befahren wird, mußte die Leonorenstraße zwischen Kaiser-Wilhelm-Straße und Saarburger Straße beiderseitig unter Einbeziehung der Vorgärten von 15,0 m auf 25,0 m verbreitert werden. Die Leonorenstraße mußte außerdem zwischen der Saarburger Straße und der Bernkastler Straße nach Westen verschwenkt werden, weil die nördlich der Bernkastler Straße liegende Eisenbahnüberführung auf der Westseite verbreitert werden soll. Auf Grund dieser Maßnahme konnte der Vorgarten vor dem Grundstück Leonorenstraße 69 und 71 erhalten bleiben.

Die Saarburger Straße wurde als Stichstraße mit einem Wendeplatz festgesetzt, da die nach dem Fluchtlinienplan von 1926 vorgesehene Führung für die Erschließung des Plangebietes nicht mehr erforderlich ist.

Die Straßenbreite der Bernkastler Straße ist unverändert geblieben, die der Bruchwitzstraße hingegen von 30,0 m auf 15,0 m verringert worden. Die 15,0 m breite ehemalige Straßenlandfläche ist für Wageneinstellplätze und 2 Garagengebäude mit 18 Boxen vorgesehen, ferner verläuft ein etwa 3,75 m breiter Streifen, auf dem ein Leitungsrecht begründet werden soll, innerhalb dieser Fläche.

Die Kaiser-Wilhelm-Straße, als Teil eines sehr verkehrsreichen Straßenzuges (Straßenbahnlinie 96), der von Tempelhof über Lankwitz nach Lichterfelde führt, mußte auf Kosten der nördlichen Straßenseite von bisher 28,0 m auf 32,0 m verbreitert werden.

Die am 27. Dezember 1912 und am 12. November 1926 förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien im Geltungsbereich wurden aufgehoben und durch entsprechende Straßen- und Baugrenzen ersetzt.

#### III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 1 des Planungsgesetzes den Behörden und Dienststellen, deren Belange berührt werden, zur Stellungnahme vorgelegen. Einwendungen wurden nicht erhoben.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat dem Bebauungsplan am 25. September 1957 zugestimmt.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 17 Abs. 3 des Planungsgesetzes in der Zeit vom 28. November 1957 bis einschließlich 27. Dezember 1957 zu jedermanns Einsicht ausgelegen. Es wurden fristgemäß Einwendungen erhoben von:

1. Bernhard Wulff, Rechtsanwalt und Notar, für das Grundstück Leonorenstraße 71 mit Schreiben vom 23. Dezember 1957;

2. „Neue Berliner Grundstücksgesellschaft mbH“  
 (jetzt „Hertie“ Waren- und Kaufhaus GmbH)  
 für die Grundstücke Leonorenstraße 99 und  
 Leonorenstraße 101 Ecke Kaiser-Wilhelm-Straße 80  
 mit Schreiben vom 23. Dezember 1957.

Rechtsanwalt Wulff macht namens der Eigentümer geltend, daß er nicht einsehen könne, warum der Vorgarten des Grundstücks Leonorenstraße 71 in ganzer Tiefe (5,0 m) beansprucht und der des Nachbargrundstücks Nr. 69 von der Verbreiterung der Leonorenstraße kaum (0,8 m) betroffen werde. Nach Anfertigung eines Deckblattes zum Bebauungsplan, das dem Grundstück des Einwendenden ebenfalls einen Vorgarten von 4,2 m zugesteht, wurden die Einwendungen mit Schreiben vom 19. März 1959 zurückgenommen.

Die zu 2. erhobenen Einwendungen der Neuen Berliner Grundstücksgesellschaft mbH, die erst in einem Schreiben des Bevollmächtigten Herrn Jolles vom 24. Februar 1958 ausführlich begründet wurden, konnten durch ein Deckblatt soweit ausgeräumt werden, daß sich die Rechtsnachfolgerin der Neuen Berliner Grundstücksgesellschaft mbH, die „Hertie“ Waren- und Kaufhaus GmbH, mit Schreiben vom 10. Februar 1959 zu einer Zurücknahme der Einwendungen bereit erklärte. Mit Schreiben vom 28. September 1959 mußte das Amt für Stadtplanung Steglitz jedoch auf Grund einer geänderten Straßenplanung der Firma „Hertie“ Waren- und Kaufhaus GmbH von einer weiteren Zurücksetzung der Straßen- und Baugrenze in der Leonorenstraße zwischen der Kaiser-Wilhelm-Straße und der südlichen Gebäudeecke des Grundstücks Leonorenstraße 93, 95 und 97 Kenntnis geben. Die „Hertie“ Waren- und Kaufhaus GmbH erklärte sich mit Schreiben vom 10. Oktober 1959 mit der vorgesehenen Änderung einverstanden unter der Voraussetzung, daß die zugesagte  $\frac{9}{10}$ -Bebauung auf das Grundstück mit den bisherigen Ausmaßen bezogen bleibe, andernfalls das Schreiben weiterhin als Einwendung zu betrachten sei.

In einem weiteren Schreiben vom 31. Oktober 1959 wurde von der Firma „Hertie“ darauf hingewiesen, daß ihr bereits eine Geschoßflächenzahl von 1,2 statt 0,9 zugesagt worden sei.

Dazu ist folgendes zu bemerken:

Das Amt für Stadtplanung Steglitz hatte der Voreigentümerin (Neue Berliner Grundstücksgesellschaft mbH) in

einem Schreiben vom 27. Juli 1957 mitgeteilt, daß es einen Bauantrag mit einer Geschoßflächenzahl bis zu 1,2 bei kostenloser Straßenlandabtretung befürwortend an den Senator für Bau- und Wohnungswesen weiterreichen werde. Ein entsprechender Bauantrag konnte jedoch nicht gestellt werden, weil die für die ursprünglich beabsichtigte Bebauung erforderlichen Grundstücke Kaiser-Wilhelm-Straße 82 und 84 nicht Eigentum der „Hertie“ Waren- und Kaufhaus GmbH geworden sind.

Nach dem inzwischen gültigen Baunutzungsplan ist für das Plangebiet nunmehr die Baustufe III/3 (Geschoßflächenzahl 0,9) ausgewiesen. Bei dieser Sachlage würden die Errechnung der bebaubaren Fläche nach der ehemaligen Grundstücksgröße und die geforderte Erhöhung der Geschoßflächenzahl auf 1,2 ein nicht vertretbares Sonderrecht darstellen.

Aus den angeführten Gründen konnten die Einwendungen der „Hertie“ Waren- und Kaufhaus GmbH gegen die weitere Zurückverlegung der Straßen- und Baugrenze auf den Grundstücken Leonorenstraße 99 und 101, die aus straßenbautechnischen Gründen unbedingt erforderlich ist, nicht berücksichtigt werden.

#### B. Rechtsgrundlage:

Gesetz über die städtebauliche Planung im Lande Berlin (Planungsgesetz) vom 22. August 1949 in der Fassung vom 22. März 1956 (GVBl. S. 272).

#### C. Haushaltmäßige Auswirkungen:

Die Kosten für die Verbreiterung der Kaiser-Wilhelm-Straße wurden vom Bezirksamt Steglitz, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, auf ungefähr

Grunderwerb .....	10 500 DM
reine Baukosten (ohne Leitungsverlegungen) ..	75 500 DM
geschätzt.	86 000 DM

Eine haushaltmäßige Erfassung dieser Kosten ist jedoch noch nicht erfolgt.

Berlin, den 13. Februar 1961

#### Der Senat von Berlin

Amrehn  
 Bürgermeister

Schwedler  
 Senator  
 für Bau- und Wohnungswesen