



Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 26. 6. 1959

III. Wahlperiode

Nr. 190

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 (1) der Verfassung von Berlin
über Verordnung über die Festsetzung
des Bebauungsplanes XII-7
für das Gebiet an der Kaiser-Wilhelm-Straße
nördlich und südlich des Teltowkanals
in Berlin-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-7 für das
Gebiet an der Kaiser-Wilhelm-Straße nördlich und südlich
des Teltowkanals in Berlin-Lankwitz.**

Vom 9. Juni 1959.

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-7 vom 9. Februar 1957 mit Deckblatt vom 21. Mai 1959 für das Gebiet an der Kaiser-Wilhelm-Straße nördlich und südlich des Teltowkanals in Berlin-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

Die Kaiser-Wilhelm-Straße ist als Hauptverkehrsstraße zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit in ihrer Breite und Führung zu regulieren.

Der Bebauungsplan ist zur Festsetzung der bereits durchgeführten Maßnahmen erforderlich; er regelt gleichzeitig die Bebauung der anliegenden Grundstücke, die zum Teil von den Vorschriften der Bauordnung abweicht.

II. Inhalt des Planes

Die Baugrundstücke stehen zum größten Teil in privatem Eigentum. Nach der vorbereitenden Bauleitplanung — Baunutzungsplan (ABl. 1959 S. 50) — ist das Gelände nördlich des Teltowkanals und westlich der Kaiser-Wilhelm-Straße als allgemeines Wohngebiet und das Grundstück Kaiser-Wilhelm-Straße 133 als beschränktes Arbeitsgebiet, Baustufe II/2, ausgewiesen.

Die über die 28,2 m breite Sieversbrücke führende Kaiser-Wilhelm-Straße wurde nördlich der Brücke auf 30,0 m und südlich der Brücke auf 32,0 m verbreitert, wobei die Führung der Straßengrenzen so festgesetzt wurde, daß der Verkehr sich leichter abwickeln kann. Durch die Aufhebung der Gernsheimer Straße zwischen der Graacher Straße und der Kaiser-Wilhelm-Straße und die Verlegung der Einmündung der Straße 76 in die Kaiser-Wilhelm-Straße wird auch die Verkehrssicherheit erhöht.

Die übrigen Straßen sind freigelegt bzw. ausgebaut.

Die Bebauung nördlich des Teltowkanals ist bereits vorhanden; sie wurde teils durch Baugrenzen unter Angabe der Geschoßzahl und teils durch vordere Baugrenzen unter Angabe der baulichen Nutzung entsprechend der Baustufe II/3 — offene Bauweise — festgesetzt.

Südlich des Teltowkanals ist das Grundstück Kaiser-Wilhelm-Straße 133 als beschränktes Arbeitsgebiet mit 2,0 m³ umbauten Raumes je m² Baugrundstück festgesetzt worden.

Westlich der Kaiser-Wilhelm-Straße wurden 3- und 4-geschossige Baukörper und an der Graacher Straße eine allgemeine Baufläche festgesetzt, die 3geschossig in offener Bauweise bebaut werden kann. Die Festsetzungen nördlich der Gernsheimer Straße, sehen in Anlehnung an die vorhandenen Bauten eine eingeschossige Reihenhausbebauung vor.

Der Baugrund ist allgemein als gut zu bezeichnen und steht in 2,0 m Tiefe unter Terrain an; es ist mit Schichtwasser zu rechnen.

Die Errichtung von Wageneinstellplätzen und Garagen für den Eigenbedarf der Bewohner wird durch Planergänzungsbestimmung geregelt.

Die der Planung nicht entsprechenden förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien wurden aufgehoben und durch neue Baulinien 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 gemäß § 17 Abs. 3 des Planungsgesetzes am 17. April 1957 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 20. Juni bis einschließlich 19. Juli 1957 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen.

Während der Auslegungsfrist wurden gegen den Bebauungsplan folgende Einwendungen erhoben:

- a) Herr Wilhelm Neumann, Kaiser-Wilhelm-Straße 133, mit Schreiben vom 3. Juni 1957.

Die Einwendungen richten sich gegen die Inanspruchnahme eines Grundstücksteiles von etwa 260,0 m² für Straßenland. Durch diese Maßnahme sei das Grundstück nicht mehr zu vermieten.

Die Inanspruchnahme beschränkt sich auf den verkehrlich unbedingt notwendigen Bedarf.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen für den Eigentümer eine erhebliche Verbesserung gegenüber dem am 27. Dezember 1912 förmlich festgestellten

Fluchtlinienplan dar, nach dem für Straßenland etwa 1 150,0 m² des Grundstücks benötigt wurden. Die Einwendungen konnten daher nicht berücksichtigt werden.

- b) Frau Ella Berking, Kaiser-Wilhelm-Straße 124, und Herr Michael Bernoth, für Frau Marie Wojciechowski, geborene Jansen, Kaiser-Wilhelm-Straße 124 a, mit Schreiben vom 27. Juni 1957.

Frau Berking und Herr Bernoth fordern anstatt der im Bebauungsplan festgesetzten dreigeschossigen Wohnbebauung unter Hinweis auf die für die Nachbargrundstücke Kaiser-Wilhelm-Straße 118 a, 120 und 122 festgesetzte viergeschossige Gebäudegruppe die Festsetzung einer ebenfalls viergeschossigen Bebauung für ihre Grundstücke. Frau Berking betont, daß bei viergeschossiger Bebauung eine bessere ästhetische Wirkung erzielt werde.

Die durchschnittliche Nutzung der Grundstücke an der Kaiser-Wilhelm-Straße entspricht etwa einer GFZ von 1,0. Bei dreigeschossiger Bebauung wird dieses Nutzungsmaß auch für die Grundstücke Kaiser-Wilhelm-Straße 124 und 124 a erreicht, so daß unter Beachtung des Gleichheitsgrundsatzes eine höhere Bebauung nicht zu rechtfertigen ist. Das Grundstück Kaiser-Wilhelm-Straße 122 darf zwar viergeschossig bebaut werden, hat jedoch infolge der größeren Grundstücksfläche etwa die Ausnutzung der übrigen Grundstücke innerhalb des Bebauungsplangebietes. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Substanz auf dem vorgenannten Grundstück wurde für die südlich anschließenden Grundstücke aus städtebaulich-architektonischen Gründen eine viergeschossige Bebauung festgesetzt, da sonst kein befriedigender Anschluß an den vorhandenen Altbau zu erzielen wäre.

Die Einwendungen konnten nicht berücksichtigt werden.

- c) Frau Elisabeth Egeler, Kaiser-Wilhelm-Straße 122, mit Schreiben vom 10. Juli bzw. 12. Juli 1957.

Frau Egeler wendet sich gegen die Festsetzung der Bebauung insbesondere gegen die zwingende Baulinie auf ihrem Grundstück, da dies eine erhebliche Wertminderung bedeute.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der Nutzung entspricht der Geschosflächenzahl von 1,18 und liegt damit an der oberen Grenze des innerhalb des Bebauungsplangebietes überhaupt vorgesehenen Nutzungsmaßes. Die Baulinien wurden auf dem Grundstück Kaiser-Wilhelm-Straße 122 unter weitgehender Berücksichtigung der vorhandenen Substanz festgesetzt. Die vorhandene Substanz wird nur durch die straßenseitige Baugrenze in geringem Umfange betroffen. Die neue Regelung wirkt sich erst im Falle einer Neubebauung aus. Sie mindert den Wert des Grundstücks nicht.

- d) Herr Walter Zech, Graacher Straße 19, federführend für weitere 19 Bewohner der angrenzenden Einfamilienhäuser, mit Schreiben vom 14. Juli 1957.

Herr Zech wendet sich im Namen der Einwendenden gegen die Festsetzung der dreigeschossigen Bebauung zwischen Kaiser-Wilhelm-Straße und Graacher Straße. Die Grundstücke würden in ihren Werten gemindert; der Charakter der Siedlung als Gartenstadt werde zerstört. Außerdem fehle die Ausweisung einer Kindertagesstätte und ausreichender öffentlicher Parkplätze. Die Graacher Straße wird als zu schmal bezeichnet.

Nach der bis zum 31. Dezember 1958 gültigen Anlage zur Bauordnung für die Stadt Berlin in der Fassung des 29. Nachtrages vom 6. Oktober 1949 (Bauzonenplan) lag das Gelände südöstlich der Graacher Straße in der Bauklasse III a (unbenanntes Gebiet). Die da-

nach zulässige Nutzung entsprach einer Geschosflächenzahl von 1,2 in geschlossener Bauweise. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes — GFZ 0,9 in offener Bauweise — kommen daher den Wünschen der Einwendenden weitgehend entgegen und stellen gegenüber der alten Regelung eine Auflockerung der Bebauung dar. Die Grundstücke nordwestlich der Graacher Straße werden dadurch in ihren Werten nicht gemindert. Darüber hinaus wird durch die Anordnung von 10,0 m tiefen Vorgärten in Verbindung mit der offenen Bauweise der Gartenstadtcharakter noch betont.

Die Festsetzung einer Kindertagesstätte innerhalb des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich, da für den künftigen Bedarf der gesamten Nachbarschaft in der Ellwanger Straße 1 und im Hinterland der Straße Alt-Lankwitz Kindertagesstätten geplant sind; außerdem ist in der Schulstraße eine Kindertagesstätte vorhanden.

Für die Errichtung von Wageneinstellplätzen und Garagen gelten die Vorschriften der Reichsgaragenordnung; hiernach sind Garagen und Wageneinstellplätze auf den Grundstücken unterzubringen. Damit ist die Gewähr gegeben, daß der durch Neubauten entstehende Parkbedarf den öffentlichen Straßenraum nicht über Gebühr belastet. Die Festsetzung eines öffentlichen Parkplatzes ist daher nicht erforderlich. Die Graacher Straße, die als Wohnsammelstraße nur dem Anliegerverkehr dient, hat mit 9,50 m eine durch- aus genügende Breite.

Die Einwendungen konnten nach allem nicht berücksichtigt werden.

- e) Frau Charlotte Wittig, Graacher Straße 5, mit Schreiben vom 17. Juli 1957.

Frau Wittig wendet sich gegen die drei- und viergeschossige Bebauung an der Graacher Straße und der Edenkobener Straße. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werde die Besonnung und der Wert ihres Grundstücks beeinträchtigt, außerdem sei durch den geringen Abstand zwischen der drei- und eingeschossigen Bebauung an der Graacher Straße mit Rauchbelästigungen zu rechnen.

Hinsichtlich der Nutzung gilt das unter f) Gesagte. Die Abstandsvorschriften der Bauordnung für die Stadt Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 wurden in vollem Umfange beachtet. Darüber hinaus gehende Regelungen wären eine unzumutbare Härte für den Eigentümer des Grundstücks östlich der Graacher Straße. Die vorgesehenen Abstände lassen erwarten, daß Rauchbelästigungen nicht eintreten werden.

Die Einwendungen konnten daher nicht berücksichtigt werden.

- f) Herr Heinrich Wulff, Kaiser-Wilhelm-Straße 118, mit Schreiben vom 13. Juli 1958.

Herr Wulff wendet sich dagegen, daß die Bezirksverwaltung auf Beschluß der Deputation nach Ablauf der Auslegungsfrist eine Kürzung des Baukörpers auf seinem Grundstück verlangt hat. Die gewünschte Änderung wurde nicht in das Deckblatt übernommen. Damit wurde der Einwendung entsprochen.

Die weiterhin von Herrn Dr. Wolfgang Schade, Kaiser-Wilhelm-Straße 132, mit Schreiben vom 15. Juli 1957 und von Herrn Ludwig Semotam, Kaiser-Wilhelm-Straße 126 und 128, mit Schreiben vom 15. Juli 1957 erhobenen Einwendungen wurden nach Erörterung im Bezirksamt zurückgenommen.

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. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 15. Juni 1959

Der Senat von Berlin

Brandt
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen