



Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin

Thring 93/95
1.3.61 mit
im Auftrag?
21.2.61
Verpflichtung-
bestimmung
Hilke Jung - 26. 7/11/103
Thring 12.12.60

Ausgegeben am 17. 9. 1965

IV. Wahlperiode

Nr. 1131

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-107
für das Gelände zwischen Jenbacher Weg,
Schütte-Lanz-Straße und Silzer Weg
und der Südwestgrenze
der Grundstücke Silzer Weg 31,
Achenseeweg 80/82, 84, 86, 88/90, 92
und Jenbacher Weg 50/52 im Bezirk Steglitz,
Ortsteil Lichterfelde**

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-107 für das Gelände zwischen Jenbacher Weg, Schütte-Lanz-Straße und Silzer Weg und der Südwestgrenze der Grundstücke Silzer Weg 31, Achenseeweg 80/82, 84, 86, 88/90, 92 und Jenbacher Weg 50/52 im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde.

Vom 5. September 1965.

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665, 1077) in Verbindung mit § 4 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XII-107 vom 28. Januar 1964 mit Deckblatt vom 9. August 1965 für das Gelände zwischen Jenbacher Weg, Schütte-Lanz-Straße und Silzer Weg und der Südwestgrenze der Grundstücke Silzer Weg 31, Achenseeweg 80/82, 84, 86, 88/90, 92 und Jenbacher Weg Nrn. 50/52 im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Steglitz, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Steglitz, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, 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 (ABl. 1961 S. 742) — liegt das Gelände im allgemeinen Wohngebiet, Baustufe II/2.

Die von mehreren privaten Grundstückseigentümern geäußerten Teilungs- und Bauabsichten machten es im Interesse der Anlieger zum Zwecke der besseren Erschließung der zum Teil sehr tiefen Baugrundstücke erforderlich, die bereits vor dem letzten Kriege vorgesehene Verlängerung des Sandhofweges bis zum Jenbacher Weg rechtsverbindlich zu sichern.

II. Inhalt des Planes

Das im Geltungsbereich befindliche Gelände wurde in Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung als allgemeines Wohngebiet mit 2 zulässigen Vollgeschossen der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschosflächenzahl 0,4, festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise.

Der außerhalb des Geltungsbereiches bereits vorhandene Sandhofweg setzt sich in südöstlicher Richtung in einem leicht gekrümmten Verlauf in der für Wohnstraßen geforderten Mindestbreite von 10 m fort und mündet an der Landesgrenze in den Jenbacher Weg ein.

Der Sandhofweg ist, von der Einmündung in den Silzer Weg ausgehend, bereits in einer Länge von ca. 80 m und einer Breite von ca. 10 m freigelegt. Ein Teil dieser Fläche steht bereits im Eigentum Berlins.

Der Jenbacher Weg wurde auf seiner nordwestlichen Seite um 1,50 m, der Silzer Weg auf seiner Südseite um 0,75 m erweitert, um die den Verkehrsbedürfnissen entsprechenden Mindestbreiten von 9 bzw. 10 m zu erreichen. Die Straßenbreite der Schütte-Lanz-Straße bleibt unverändert. An den Straßeneinmündungen wurden Eckabschrägungen mit einer Kathetenlänge von 5 m festgesetzt.

Bei den inzwischen durchgeführten Grundstücksteilungen (Schütte-Lanz-Straße 93/95 und 101/103) ist durch grundbuchliche Eintragung festgelegt worden, daß das Straßenland für die Verlängerung des Sandhofweges zu gegebener Zeit an Berlin aufzulassen ist. Durch Eintragung im Grundbuch ist zudem gesichert, daß die Grundstücke bis zum Ausbau des Sandhofweges über die Stammgrundstücke von der Schütte-Lanz-Straße aus zugänglich bleiben.

Der Bebauungsplan hebt die durch die Planung überholten, förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien auf und setzt Straßenbegrenzungslinien und Bau Grenzen fest.

III. Verfahren

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

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Steglitz hat dem Bebauungsplan am 26. Februar 1964 zugestimmt.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 15. April 1964 bis 15. Mai 1964 öffentlich ausgelegen. Während der Auslegung des Bebauungsplanes wurden fristgemäß Bedenken vorgebracht; die sich gegen den Straßenverlauf des Sandhofweges und gegen die Einmündung dieser Straße in den Jenbacher Weg richten.

1. Frau Frieda Rose, Eigentümerin des Grundstücks Schütte-Lanz-Straße 105, hat sich mit Schreiben vom 6. Mai 1964 gegen die Verschwenkung des verlängerten

Sandhofweges nach Südwesten gewandt. Sie befürchtet, daß ihr hierdurch bei einer Teilung ihres Grundstücks Nachteile erwachsen. Frau Rose ist offenbar der Ansicht, daß mit der Festsetzung im Bebauungsplan auch die Aufteilung ihres Grundstücks vorgeschrieben sei, und zwar in der Form, daß die rückwärtige Grenze des Nachbargrundstücks Schütte-Lanz-Straße 101/103 als Teilungslinie für ihr Grundstück eingehalten werden müsse. Hierbei würde das im mittleren Bereich des Grundstücks vorhandene Stallgebäude durchschnitten werden. Anderenfalls, bei einer nordöstlichen Verlegung der Teilungslinie, würde das unmittelbar südwestlich des verlängerten Sandhofweges gelegene Grundstück sehr klein werden. Es werde daher angeregt, die neue Straße in geradliniger Verlängerung des vorhandenen Sandhofweges anzuordnen.

2. Herr Ferdinand Kühn als Eigentümer des Grundstücks Schütte-Lanz-Straße 107 / Jenbacher Weg 54/62, hat sich mit Schreiben vom 30. April 1964 und 20. November 1964 gegen die Verlängerung des Sandhofweges gewandt und erklärt, daß die Umgestaltung seines Grundstücks in zwei Eckgrundstücke mit insgesamt 5 Straßenfronten zu Nachteilen und einer erheblichen Wertminderung führe. In diesem Zusammenhang wurden gegen etwa in Zukunft anfallende erhöhte Erschließungskosten Bedenken vorgebracht.

Zu 1.:

Die Verschwenkung des verlängerten Sandhofweges nach Südwesten liegt im Interesse einer zweckmäßigen Teilung der zum Teil sehr tiefen Grundstücke des Planbereiches. Durch die Straßenführung wird u. a. erreicht, daß der überwiegende Teil der Grundstücksflächen auf der Nordostseite der Trasse eine angemessene Tiefe erhält. Auf diesen Vorteil, der den Eigentümern des südlichen Planbereiches zugute kommt, kann bei Abwägung der unterschiedlichen privaten Interessen nicht zugunsten der Eigentümerin des Grundstücks Schütte-Lanz-Straße 105 verzichtet werden, nur weil die auf diesem Grundstück vorhandene Bebauung der von der Eigentümerin in Aussicht genommenen Teilung des Stammgrundstücks südwestlich des verlängerten Sandhofweges zur Zeit entgegensteht.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine bestimmte Teilung des Grundstücks nicht vorgeschrieben. Das südwestlich der neuen Trasse gelegene Stammgrundstück kann auch so geteilt werden, daß die im mittleren Teil vorhandene Bausubstanz erhalten bleibt und ein baulich nutzbares Grundstück am verlängerten Sandhofweg entsteht.

Zu 2.:

Durch die wegen der erheblichen Grundstückstiefen von über 150 m bereits genehmigten und durchgeführten Teilungen der Grundstücke Schütte-Lanz-Straße 93/95 und 101/103 ergibt sich die zwingende Notwendigkeit, die ent-

standenen neuen Grundstücke durch Verlängerung des Sandhofweges bis zum Jenbacher Weg zu erschließen. Zwar entstehen dem Eigentümer durch die Festsetzung des Bebauungsplanes gewisse Nachteile, jedoch kann das erhebliche Bedürfnis, das an der Erschließung der entstandenen Grundstücke besteht, auf keine andere zumutbare Weise befriedigt werden.

Der Anschluß des Sandhofweges an den Jenbacher Weg liegt zudem im Interesse einer zügigen Zu- und Abfahrt von Krankenwagen und Fahrzeugen der Müllabfuhr, der Straßenreinigung und der Feuerwehr.

Unter Abwägung der Interessen des Beteiligten und der Allgemeinheit konnte daher auf die Festsetzung im Bebauungsplan nicht verzichtet werden.

Entschädigungsfragen und Fragen der Veranlagung zum Erschließungsbeitrag können nur im Rahmen der Durchführung der Planung geklärt werden.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen mußten daher unberücksichtigt bleiben.

B. Rechtsgrundlagen:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665, 1077) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429 / GVBl. S. 757);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Einnahmen und sächliche Ausgaben

- Für den Ausbau der im Geltungsbereich liegenden Straßen werden etwa 287 000 DM benötigt.

Die Berliner Stadtentwässerung hat die Kosten im Bereich des Bebauungsplanes

für den Einbau von Schmutzwasserkanälen mit	rd. 100 000 DM
und für den Einbau von Regenwasserkanälen mit	rd. 200 000 DM
überschläglich ermittelt.	

Der Anschluß des Bebauungsplangebietes an das öffentliche Regenwassernetz setzt den Bau von Regenwasser-Vorflutkanälen außerhalb des Geltungsbereichs voraus.

Die Berliner Wasserwerke haben die Kosten für geplante Rohrverlegungen mit rd. 20 300 DM überschläglich ermittelt.

Die Kosten sind haushaltsmäßig noch nicht erfaßt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 10. September 1965

Der Senat von Berlin

Albertz
Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen