



## Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

**über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-134a für das Gelände zwischen Osdorfer Straße, Réaumurstraße, Celsiusstraße und Fahrenheitstraße sowie für die Réaumurstraße zwischen Osdorfer Straße und Celsiusstraße und für die Osdorfer Straße zwischen Fahrenheitstraße und Réaumurstraße im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde**

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-134 a für das Gelände zwischen Osdorfer Straße, Réaumurstraße, Celsiusstraße und Fahrenheitstraße sowie für die Réaumurstraße zwischen Osdorfer Straße und Celsiusstraße und für die Osdorfer Straße zwischen Fahrenheitstraße und Réaumurstraße im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde**

Vom 22. Januar 1975

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3651 / GVBl. S. 2948), 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-134 a vom 10. August 1973 für das Gelände zwischen Osdorfer Straße, Réaumurstraße, Celsiusstraße und Fahrenheitstraße sowie für die Réaumurstraße zwischen Osdorfer Straße und Celsiusstraße und für die Osdorfer Straße zwischen Fahrenheitstraße und Réaumurstraße im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde, der den durch Verordnung vom 5. November 1960 (GVBl. S. 1099) festgesetzten Bebauungsplan XII-4-1 für das Gelände zwischen Woltmannweg, Osdorfer Straße und Scheelestraße im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde, teilweise ändert, 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 Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, 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 war die Umwandlung von Baulandreserve in Bauland. Der Bebauungsplan dient der Sicherung des inzwischen geschaffenen städtebaulichen Zustandes. Des weiteren schafft der Bebauungsplan die Rechtsgrundlage für den Ausbau beziehungsweise für die Verbreiterung der im Bebauungsplanbereich liegenden Abschnitte von zwei örtlichen Hauptverkehrsstraßen.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 5. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan vom 28. November 1973, den der Senat von Berlin am 24. September 1974 beschlossen hat und dem das Abgeordnetenhaus von Berlin am 4. Dezember 1974 zugestimmt hat, ist das Gelände als allgemeines Wohngebiet mit der Geschoßflächenzahl 1,0 ausgewiesen. Die Osdorfer Straße und die Réaumurstraße sind als „sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegt das Gelände in einem Gebiet der Baulandreserve.

## II. Inhalt des Planes

Auf einem ehemals landwirtschaftlich genutzten Gelände südwestlich der Osdorfer Straße zwischen Fahrenheitstraße und Réaumurstraße (zum Teil ehemals Landweg) hat die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH (GSW) ein- bis 18geschossige Wohngebäude mit etwa 800 Wohnungen errichtet. Auf der Grundstücksteilfläche Osdorfer Straße 50 wurde ein ein- und zweigeschossiges Gebäude erstellt, in dem ein Polizeirevier untergebracht ist.

Der Bebauungsplan setzt im einzelnen unter anderem fest:

1. auf den Baugrundstücken der GSW zwischen Fahrenheitstraße, Osdorfer Straße, Réaumurstraße und Celsiusstraße für die bereits bestehenden Wohngebäude und Nebenanlagen sowie für das Polizeirevier dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnete überbaubare Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) unter Angabe der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (das erreichte Maß der baulichen Nutzung liegt zwischen Geschoßflächenzahl 1,5 und 1,75) sowie Flächen für zwei Garagengebäude mit jeweils drei Geschossen (während das Garagengebäude auf der Fläche B am Mercatorweg bereits errichtet wurde, ist auf der Fläche A an der Réaumurstraße bis zum Auftreten des Garagenbedarfs zwischenzeitlich ein Rodelberg angelegt worden);
2. das Grundstück Celsiusstraße 69 bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“, der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschoßflächenzahl 0,6;
3. das Grundstück Celsiusstraße 71/73 bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Evangelisches Gemeindezentrum“, der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschoßflächenzahl 0,6;

4. das Grundstück Mercatorweg 6 bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Säuglings-, Kleinkinder- und Schulgesundheitsfürsorgestelle“, der Grundflächenzahl 0,5 und der Geschoßflächenzahl 1,0;
5. das Grundstück Mercatorweg 9-10 bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“, der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschoßflächenzahl 0,6;
6. das Gelände unmittelbar an der Osdorfer Straße Ecke Fahrenheitstraße als Fläche zur Beseitigung von Abwasser mit der Zweckbestimmung „Regenwasser-Rückhaltebecken“ (da ein Vorflutkanal nicht zur Verfügung steht, muß das im Siedlungsgebiet anfallende Niederschlagswasser durch ein Rückhaltebecken mit Negativbrunnen örtlich zur Versickerung gebracht werden);
7. einen etwa 7,0 m breiten Streifen beiderseits des Stangenpühlgrabens zwischen Celsiusstraße und Regenwasser-Rückhaltebecken als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferschutzstreifen“.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurde unter anderem geregelt, daß

- a) die Bebauungstiefe im Bereich der Baugrundstücke für den Gemeinbedarf 20 m - gerechnet von der Baugrenze an - beträgt und eine Überschreitung bis zu den rückwärtigen Baugrenzen beziehungsweise Grundstücksgrenzen zugelassen werden kann, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen;
- b) die Festsetzung der Flächen für Garagen bei Bedarf weitere benötigte Stellplätze nicht ausschließt, die auf diesen Flächen nicht untergebracht werden können;
- c) die Höhenlage der baulichen Anlagen auf den festgesetzten Flächen für Garagen sich daraus bestimmt, daß bei der Fläche A eine Gebäudehöhe von 55,0 m und bei der Fläche B eine Gebäudehöhe von 56,0 m über NN nicht überschritten werden darf;
- d) eine 4 m breite im Bebauungsplan durch Buchstaben gekennzeichnete Fläche zwischen der Fahrenheitstraße und der Schule sowie eine weitere überwiegend 3 m breite ebenfalls mit Buchstaben gekennzeichnete Fläche zwischen der Celsiusstraße und der zuvor genannten Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten sind, und daß die zuerst genannte Fläche außerdem bis zum Stangenpühlgraben mit einem Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungspflichtigen für den Stangenpühlgraben zu belasten ist (die Verbindungswege sollen kurze Fußwege zwischen den nordwestlich beziehungsweise südwestlich des Bebauungsplanbereiches gelegenen Wohnanlagen und der Schule ermöglichen, der 4 m breite Weg soll außerdem den Fahrzeugen für die Unterhaltung des Stangenpühlgrabens als Zufahrtsweg dienen);
- f) eine 6 m breite im Bebauungsplan durch Buchstaben gekennzeichnete Fläche des Schulstandortes zwischen dem Mercatorweg und der Fürsorgestelle mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist (diese Fläche dient der Erschließung der Fürsorgestelle).

Die im Zuge der Neuordnung des über den Bebauungsplanbereich hinausgehenden Siedlungskomplexes erforderlich gewordenen Abweichungen von der vorbereitenden Bauleitplanung (Festsetzung einer Grünfläche, eines Regenwasser-Rückhaltebeckens und mehrerer Baugrundstücke für den Gemeinbedarf sowie Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet) sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Entsprechend dem Gesamtkonzept für die Siedlung zwischen Réaumurstraße, Eisenbahn und Osdorfer Straße wurde die im Flächennutzungsplan nördlich der Fahrenheitstraße dargestellte Gemeinbedarfsfläche - Schule und Kindertagesstätte - zugunsten einer allgemeinen Wohnnutzung gegen die im Bebauungsplan XII-134 a zu Lasten von Flächen des allgemeinen Wohngebiets festgesetzten Standorte für eine Schule und eine Kindertagesstätte ausgetauscht.

Die Säuglings-, Kleinkinder- und Schulgesundheitsfürsorgeeinrichtung dient der gesundheitlichen Betreuung eines Teiles der Bevölkerung und wäre auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig. Die Anlage für kirchliche Zwecke berücksichtigt ebenfalls Bedürfnisse der Bevölkerung; auch sie gehört zu den nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Anlagen. Der Uferschutzstreifen und das Regenwasser-Rückhaltebecken fanden im Flächennutzungsplan keinen Niederschlag, weil dies im Rahmen der Darstellung der Grundzüge der Bodennutzung (§ 5 Abs. 1 Bundesbaugesetz) nicht erforderlich war.

Die Überschreitung der Höchstwerte des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung steht im Zusammenhang mit der Absicht, das bisher unbebaute Gelände - auch aus stadtwirtschaftlichen Gründen - im Zuge der Neuordnung des Gesamtbereichs einer der städtebaulichen Konzeption entsprechenden intensiveren baulichen Nutzung zuzuführen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind gemäß § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung städtebaulich gerechtfertigt, weil sie eine nach neuzeitlichen Gesichtspunkten gestaltete Siedlung sichern. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Der ruhende Verkehr wird weitgehend in Garagengebäuden untergebracht, so daß seinen Bedürfnissen in befriedigender Weise Rechnung getragen wird und ausreichend große Grün- und Freiräume verbleiben.

Die Grundzüge der vorbereitenden Bauleitplanung werden durch die Festsetzungen nicht verändert. Dies gilt auch für die Nutzungsmaßeinhebung, zumal der Flächennutzungsplan für den Bebauungsplanbereich bereits das bei seiner Aufstellung für allgemeine Wohngebiete höchstzulässige Nutzungsmaß darstellt.

Sonstige öffentliche Belange stehen den höheren Nutzungsmaßen nicht entgegen.

Die innere Erschließung des Wohngebietes übernehmen die in 15 m Breite ausgebaute Celsiusstraße, die 10 m breite Fahrenheitstraße und der 10 und 15 m breite als Stichstraße ausgebildete Mercatorweg.

Die am südlichen Rand des Neubaugeländes verlaufende Réaumurstraße, die als örtliche Hauptverkehrsstraße in 26 m Breite ausgebaut werden soll, liegt in dieser Breite frei und befindet sich bereits überwiegend im Eigentum Berlins; sie ist zunächst nur mit einer provisorischen Fahrbahn versehen. Der endgültige Ausbau der Straße sieht eine Weiterführung nach Westen und den Anschluß an den Ostpreußendamm vor. In östlicher Richtung mündet sie nach Überquerung der Osdorfer Straße in die Scheelestraße ein. Der Kreuzungsbereich ist weitgehend ausgebaut.

Der Osdorfer Straße kommt als örtlicher Hauptverkehrsstraße eine besondere Bedeutung zu, da sie neben ihrer Funktion als Erschließungsstraße für die anliegenden Grundstücke und als Wohnsammelstraße für die beiderseits dieser Straße entstandenen Wohnanlagen später auch die Aufgabe einer Verbindungsstraße zu den im südlich an-

grenzenden Bereich geplanten Gewerbe- und Industriegebieten übernehmen wird. Die Osdorfer Straße wurde daher wegen des zu erwartenden verstärkten Verkehrsaufkommens von 15 auf 30 m verbreitert.

Die gegenstandslos gewordenen förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien sowie eine im Bebauungsplan XII-4-1 festgesetzte Straßenbegrenzungslinie an der Osdorfer Straße wurden aufgehoben und der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen festgesetzt.

### III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegen. Vorgebrachte Änderungswünsche wurden nach Erörterung nicht aufrechterhalten.

Der Bebauungsplan hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Steglitz mit Beschluß vom 12. Dezember 1973 erhalten und ist in der Zeit vom 18. Februar 1974 bis 19. März 1974 öffentlich ausgelegt worden.

Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan hat der Senator für Finanzen - Verwaltung des Ehemaligen Reichsbahnvermögens (Vorratsvermögen) in Berlin (West) - in seiner Eigenschaft als Verwalter der Grundstücke des ehemaligen Deutschen Reiches (Reichseisenbahnvermögen) in Berlin (West) vorgebracht. Er wies darauf hin, daß nach dem noch gültigen Reichsbahngesetz vom 4. Juli 1939 die Beschränkung des Eigentumsanteiles des Reichseisenbahnvermögens nur nach Genehmigung des Senators für Wirtschaft und der alliierten Kommandantur zulässig sei. Bevor die vorstehend genannten Genehmigungen nicht vorliegen, dürfe das für die Straßenverbreiterung der Réaumurstraße erforderliche Gelände an das Land Berlin nicht veräußert werden, es sei denn, daß Berlin gleichwertiges Gelände im Tauschwege zur Verfügung stelle. Die Bedenken und Anregungen wurden nach Erörterung nicht aufrechterhalten.

### B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3651 / GVBl. S. 2948), 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:

Der Erschließungsaufwand ist im Rahmen der Vorschriften des Bundesbaugesetzes und des Erschließungsbeitragsgesetzes beitragsfähig.

Die Kosten für den endgültigen Ausbau der Réaumurstraße werden zu gegebener Zeit ermittelt und in den entsprechenden Fachhaushalt eingestellt.

#### b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 4. Februar 1975

### Der Senat von Berlin

Klaus Schütz  
Reg. Bürgermeister

Dr. Rietschläger  
Senator für Bau- und  
Wohnungswesen