



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-206 für das Gelände zwischen Goerzallee, Ortlerweg und Wismarer Straße, für die Grundstücke Ortlerweg 5/37 sowie für die Verbreiterung der Goerzallee zwischen Appenzeller Straße / Wismarer Straße und Luzerner Straße 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:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-206 für das Gelände zwischen Goerzallee, Ortlerweg und Wismarer Straße, für die Grundstücke Ortlerweg 5/37 sowie für die Verbreiterung der Goerzallee zwischen Appenzeller Straße/Wismarer Straße und Luzerner Straße im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde

Vom 4. April 1974

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-206 vom 13. Juni 1972 mit Deckblatt vom 25. März 1974 für das Gelände zwischen Goerzallee, Ortlerweg und Wismarer Straße, für die Grundstücke Ortlerweg 5/37 sowie für die Verbreiterung der Goerzallee zwischen Appenzeller Straße/Wismarer Straße und Luzerner Straße im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde, 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, Ab-

teilung 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

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die rechtlichen Voraussetzungen für die Verbreiterung der Goerzallee und der Wismarer Straße und die Rechtsgrundlage für die Durchführung der Bauabsichten des Bauamtes Süd der Oberfinanzdirektion Berlin zu schaffen. Es beabsichtigt, die in jüngerer Zeit begonnene, städtebaulich erwünschte bauliche Entwicklung südlich der Goerzallee weiter fortzuführen.

Die Goerzallee ist im Zusammenhang mit dem nordöstlich anschließenden Straßenzug Hindenburgdamm-Wolfensteindamm Teil eines überörtlichen Hauptverkehrsstraßenzuges, der über den im Norden gegebenen Anschluß an die Westtangente die Verbindung der südlichen Stadtteile mit der Innenstadt herstellt. Durch die vermehrte Bautätigkeit im Ortsteil Lichterfelde und im südlichen Teil des Bezirks Zehlendorf wird der Verkehr auf diesem Straßenzug wesentlich verstärkt werden, so daß es im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs erforderlich wird, die Goerzallee in genügender Breite auszubauen.

Die Wismarer Straße als örtliche Hauptverkehrsstraße soll im Kreuzungsbereich mit der Goerzallee aufgeweitet werden.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 3. Änderungsplan vom 8. September 1972 (ABl. 1973 S. 1103), sind die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßten Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet mit der Geschosflächenzahl 0,6 dargestellt.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) gehören die Baugrundstücke zum allgemeinen Wohngebiet, Baustufe II/3.

II. Inhalt des Planes

In Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung werden die Baugrundstücke bis auf einen kleinen, im Nordosten des Geltungsbereichs gelegenen Bereich in Erweiterung des im Flächennutzungsplan dargestellten, südwestlich der Wismarer Straße gelegenen allgemeinen Wohngebietes mit der Geschosflächenzahl 1,0 bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise als allgemeines Wohngebiet mit vier zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschosflächenzahl 1,0 festgesetzt. Die für diese Baugrundstücke ermöglichte intensivere bauliche Ausnutzung im Rahmen der Geschosflächenzahl 1,0 erfolgt auf Grund der verkehrsgünstigen Lage, der guten Erschließung und der Größe der Baugrundstücke.

Mit der Nutzungsmaßanhebung wird die in der Nachbarschaft des Bebauungsplanbereichs bereits an vorhandenen Bauten abzulesende Tendenz einer verdichteten Wohnbebauung auf der Südostseite der Goerzallee in städtebaulich erwünschter Weise verstärkt. Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind an der Wismarer Straße bereits vorhanden. Eine Änderung der Planungsgrundzüge tritt nicht ein.

Im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der vorbereitenden Bauleitplanung und mit Rücksicht auf die vorhandene Einfamilienreihenhausbebauung am Engadiner Weg bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise ein dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnetes Baugrundstück mit zwei zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschosflächenzahl 0,6 festgesetzt.

Durch Planergänzungsbestimmungen wird u. a. geregelt, daß

- a) im allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind, da Gartenbaubetriebe und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen hier nicht in Betracht kommen;
- b) im allgemeinen Wohngebiet im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl zugelassen werden können, wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird;
- c) die Bebauungstiefe in den Gebieten der geschlossenen Bauweise 13 m beträgt, gerechnet von der Baugrenze an und eine Überschreitung bis zu einer Tiefe von 35 m zugelassen werden kann, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen;
- d) die Bebauungstiefe in dem Gebiet der offenen Bauweise 20 m beträgt, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze an und eine Überschreitung bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze zugelassen werden kann, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen.

Auf Grund der besonderen verkehrlichen Bedeutung der Goerzallee als überörtliche Hauptverkehrsstraße soll der Ausbau in einer Breite von 26,0 m erfolgen. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche dient der Anlegung von zwei Richtungsfahrbahnen von je 6,5 m Breite, die durch einen Mittelstreifen getrennt werden, mit begleitenden Gehwegen mit Radfahrwegen von insgesamt jeweils 5,5 m Breite.

Die Wismarer Straße soll ebenfalls auf 26,0 m verbreitert werden, wobei innerhalb des Bebauungsplanbereichs aus Gründen einer verkehrsgerechten Lösung der Straßenkreuzung eine Aufweitung bis auf 32,0 m vorgesehen ist.

Für den Ortlerweg wird die bisherige Breite von 11,0 m beibehalten; er wird nur im Kurvenbereich aus verkehrstechnischen Gründen auf 12,0 m verbreitert. Eine sich hier ergebende Baumasse wird dem angrenzenden Baugrundstück zugeschlagen.

Zur besseren Verkehrsübersicht sind im notwendigen Umfang Eckabschrägungen vorgesehen.

Für den Straßenausbau werden Teilflächen privater Grundstücke in Anspruch genommen.

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. Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt.

Der Bebauungsplan hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Steglitz mit Beschluß vom 20. September 1972 erhalten und in der Zeit vom 6. November bis 7. Dezember 1972 öffentlich ausgestellt.

Bedenken und Anregungen wurden von der Oberfinanzdirektion Berlin als Verwalter der Grundstücke Goerzallee Nrn. 79/109 und Ortlerweg 5/37 und 16/48 vorgebracht. Sie richten sich gegen die Festsetzung 7,5 m breiter, nicht überbaubarer Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen auf den Grundstücken Ortlerweg 5/29 und 16/48. Es wurde vorgeschlagen, nur 5,0 m breite Vorgärten auszuweisen. Des weiteren richteten sich die Bedenken gegen die Festsetzung bzw. Größe der Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten sind. Es wird ausgeführt, daß die damit verbundenen Beschränkungen die optimale Ausnutzung der ohnehin schmalen Baugrundstücke einengen.

Die Anregungen hinsichtlich des Fortfalls der mit einem Leitungsrecht zu belastenden Fläche in Verlängerung der Luzerner Straße wurden im Einvernehmen mit dem zustän-

digen Unternehmensträger, den Berliner Entwässerungswerken und hinsichtlich der Reduzierung der Breite der nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen auf den oben erwähnten Grundstücken von 7,5 auf 5,0 m im Einvernehmen mit dem Stadtplanungsamt Steglitz durch Deckblatt berücksichtigt. Die Eintragung eines Leitungsrechtes südöstlich der Kurve des Ortlerweges konnte dagegen nicht aufgegeben werden. Die Oberfinanzdirektion Berlin hat daraufhin ihre Anregung in diesem Punkt zurückgenommen.

B. Rechtsgrundlagen:

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. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884).

C. Haushaltmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

1. Einnahmen: Durch den Verkauf einer entbehrlich gewordenen Straßenverkehrsfläche ergibt sich eine Einnahme von etwa 13 000 DM
2. Ausgaben: Die geschätzten Kosten für den Grunderwerb und für die Straßenbaumaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanbereichs belaufen sich auf etwa 1 400 000,— DM.

Die Kosten sind noch nicht in den Haushalt eingestellt worden.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 23. April 1974

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Dr. Riebschläger
Senator für Bau- und
Wohnungswesen