



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-68 für die Verbindungsstraße zwischen Mühlenstraße und Finckensteinallee, für die Grundstücke Dahlemer Weg 59/65, Jägerndorfer Zeile 1-3, Weißwasserweg 37/39 und Finckensteinallee 151/165, 160/162, Schottmüllerstraße 1/3 und 4/16 sowie für die Grundstücke Grundbuch von Lichterfelde Band 288 Blatt 8385, Band 325 Blatt 9479 und Band 333 Blatt 9723 (teilweise) im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde, und im Bezirk Zehlendorf

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-68 für die Verbindungsstraße zwischen Mühlenstraße und Finckensteinallee, für die Grundstücke Dahlemer Weg 59/65, Jägerndorfer Zeile 1-3, Weißwasserweg 37/39 und Finckensteinallee 151/165, 160/162, Schottmüllerstraße 1/3 und 4/16 sowie für die Grundstücke Grundbuch von Lichterfelde Band 288 Blatt 8385, Band 325 Blatt 9479 und Band 333 Blatt 9723 (teilweise) im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde, und im Bezirk Zehlendorf

Vom 19. November 1971

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 1970 (BGBl. I S. 805 / GVBl. S. 1078), in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 18. Juli 1969 (GVBl. S. 1034), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XII-68 vom 31. März 1970 mit Deckblatt vom 29. Oktober 1971 für die Verbindungsstraße zwischen Mühlenstraße und Finckensteinallee, für die Grundstücke Dahlemer Weg 59/65, Jägerndorfer Zeile 1-3, Weißwasserweg 37/39 und Finckensteinallee 151/165, 160/162, Schottmüllerstraße 1/3 und 4/16 sowie für die Grundstücke Grundbuch von Lichterfelde Band 288 Blatt 8385, Band 325 Blatt 9479 und Band 333 Blatt 9723 (teilweise) im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde, und im Bezirk Zehlendorf wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Steglitz von Berlin, Abteilung Bauwesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können bei den Bezirksämtern Steglitz und Zehlendorf von Berlin, Abteilung Bauwesen, 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

In Entwicklung aus der vorbereiteten Bauleitplanung bildet der Bebauungsplan die Rechtsgrundlage für die Umgestaltung der Kreuzung des Dahlemer Weges mit der Finckensteinallee und der Mühlenstraße; zur Beseitigung des sich versetzenden Verkehrs sind bodenordnende Maßnahmen für die von der Verkehrsplanung betroffenen Baugrundstücke erforderlich. Die der städtebaulichen Neuplanung entgegenstehenden förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien waren aufzuheben und Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen für die Durchführung der Straßenbaumaßnahmen festzusetzen.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), geändert durch den 1. Änderungsplan vom 25. Mai 1970 (ABl. 1971 S. 427), sind die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßten Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet mit der GFZ 0,4 dargestellt.

Nach der Neufassung des Baunutzungsplanes vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) gehören die Baugrundstücke zum allgemeinen Wohngebiet, Baustufe II/2.

II. Inhalt des Planes

Der Hauptverkehrsstraßenzug Bäkestraße - Karwendelstraße - Finckensteinallee - Mühlenstraße verläuft in Ost-West-Richtung in den Bezirken Steglitz (Ortsteile Lichterfelde und Lankwitz) und Zehlendorf und verbindet die überörtlichen Hauptverkehrsstraßen Hindenburgdamm / Goerzallee und Drakestraße / Königsberger Straße im Osten mit den überörtlichen Hauptverkehrsstraßen Sundgauer Straße und Teltower Damm im Westen. Der Verkehr mit den kreuzenden und einmündenden Wohn- und Wohnsammelstraßen wird über diesen örtlichen Hauptverkehrsstraßenzug in das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz geführt. Weiterer Verkehr fließt diesem Straßenzug nach dem Ausbau der Machnower Straße - Schönower Straße aus dem Gebiet des Bezirks Zehlendorf südlich der S-Bahn und westlich des Teltower Damms zu.

Die Zügigkeit dieser Straßenverbindung ist zur Zeit infolge des sich versetzenden Verkehrs über ein Teilstück des Dahlemer Weges gestört. Daher besteht für die unmittelbare Verbindung der Finckensteinallee auf Lichterfelder Gebiet mit der Mühlenstraße ein erhebliches öffentliches Interesse. Im Rahmen dieser Verkehrsplanung wird der nördliche Teil des Dahlemer Weges aus verkehrstechnischen Gründen rechtwinklig in das neue Durchbruchstück eingeführt. Der südliche Teil des Dahlemer Weges endet kurz vor der Sundgauer Straße in einem Wendeplatz. Die Einmündungen des Weißwasserweges und der Jägerndorfer Zeile in den Dahlemer Weg werden verkehrstechnisch verbessert.

Zur Verwirklichung der Straßenplanung müssen überwiegend Teilflächen privater Grundstücke in Anspruch genommen werden. Die Grundstücke Finckensteinallee 163 und 165 / Dahlemer Weg 61 konnten bereits von Berlin erworben werden. Im Rahmen der bodenordnenden Maßnahmen besteht die Möglichkeit, die Restflächen der Grundstücke Finckensteinallee 162/160, 161/163 und 165 sowie einen Teil der aufgegebenen Finckensteinallee zu einem etwa 3 400 qm großen Baugrundstück zusammenzufassen.

Der Straßenzug Mühlenstraße / Finckensteinallee erhält eine Breite von 24 m. Vorgesehen sind eine Fahrbahn von 12 m, zwei Radfahrwege mit je 3 m und zwei Bürgersteige mit je 3 m Breite. Die Straßenbegrenzungslinie verläuft so über das Grundstück Finckensteinallee 159, daß das Wohnhaus vorläufig erhalten bleiben kann.

Die Straßenbreiten für die Jägerndorfer Zeile mit 16 m und des Weißwasserweges mit 19 m werden beibehalten. Die Straßenbegrenzungslinie vor dem Grundstück Dahlemer Weg 59 / Jägerndorfer Zeile 2 wird mit dem im Festsetzungsverfahren befindlichen Bebauungsplan X-5 b festgesetzt werden. Das auf den Grundstücken Dahlemer Weg 63 und 65 vorgesehene Sichtdreieck dient der Verkehrssicherheit im Hinblick auf die Rangierfahrten der auf dem Dahlemer Weg verkehrenden Industriebahn.

Der Bebauungsplan folgt hinsichtlich der Festsetzung der Art und des Maßes der zulässigen baulichen Nutzung der vorbereitenden Bauleitplanung und setzt für die Baugrundstücke zwei zulässige Vollgeschosse, die GRZ 0,3 und die GFZ 0,4 bei offener Bauweise fest. Eine Ausnahme bildet lediglich die zur Zeit gärtnerisch genutzte Baulandfläche südlich der geplanten Verbindungsstraße zwischen Dahlemer Weg und Schottmüllerstraße. Hier wurde die GFZ 0,6 festgesetzt, damit auf einer größeren zusammenhängenden Fläche im Interesse einer besseren Ausnutzung dafür geeigneten Baulandes eine mäßig höhere Nutzung möglich wird, ohne dadurch die angrenzende lockere Bebauung zu beeinträchtigen. Diese Erhöhung der Geschosflächenzahl gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplan ist somit als Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung anzusehen.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 vorgesehenen Ausnahmen werden durch die Planergänzungsbestimmung Nr. 1 ausgeschlossen, weil Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbstätigkeiten hier nicht in Betracht kommen.

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. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Der Bebauungsplan hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung Zehlendorf mit Beschluß vom 11. November 1970 und der Bezirksverordnetenversammlung Steglitz mit Beschluß vom 25. November 1970 erhalten; er wurde in der Zeit vom 11. Januar 1971 bis 11. Februar 1971 im Bezirk Steglitz und zur gleichen Zeit in beglaubigter Abzeichnung im Bezirk Zehlendorf öffentlich ausgelegt.

Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht, die sich gegen die Festsetzungen im Bebauungsplan richten.

Der Eigentümer des Grundstücks Weißwasserweg 35, Herr Dipl. Ing. Johann Tabeau, hat mit Schreiben vom 12. Februar 1971 nach Einsicht des ausgelegten Bebauungsplanentwurfs vorgetragen, daß das an sein Grundstück angrenzende Grundstück Weißwasserweg 37/39 seit Jahren als Schandfleck für die ganze Umgebung anzusehen sei. Dieses Grundstück habe sich zu einem Müllablageplatz entwickelt, was eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Gesundheit zur Folge habe. Es sollte im Rahmen der Verkehrsplanung recht bald einer Nutzung zugeführt werden. Im übrigen stehe sein Grundstück, das tiefer als die Finckensteinallee liege, besonders bei Regenfällen unter Wasser. Es sei zu befürchten, daß dieser Zustand bei Anhebung des Straßenniveaus noch verschlechtert werde. Darum werde angeregt, bei der Projektierung der geplanten Straßenbaumaßnahme für die Finckensteinallee einen Entwässerungsanschluß vorzusehen.

Das Stadtplanungsamt beim Bezirksamt Steglitz von Berlin hat die vorgebrachten Anregungen an die zuständige

Abteilung Gesundheitswesen bzw. das zuständige Tiefbauamt weitergeleitet mit der Bitte, unmittelbar mit Herrn Tabeau in Verbindung zu treten.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen betreffen die Planungsdurchführung und konnten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht berücksichtigt werden.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 1970 (BGBl. I S. 805 / GVBl. S. 1078), 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 18. Juli 1969 (GVBl. S. 1034).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die Rückflüsse durch Erschließungsbeiträge innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden auf etwa 260 000 DM geschätzt.

Für bodenordnende Maßnahmen und für den Straßenbau im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehen Kosten in Höhe von etwa 1 550 000 DM.

Die Kosten für den Straßenbau sind in den Kosten für den Ausbau des Dahlemer Weges zwischen Berliner Straße und Mühlenstraße enthalten. Die gesamte Bau-summe beträgt nach den Bauplanungsunterlagen vom 12. März 1970 rd. 4 250 000 DM.

Zuständig für die Baumaßnahme ist das Tiefbauamt Zehlendorf.

Als erste Rate sind im Bezirkshaushaltsplan Zehlendorf für 1971 bei Abschnitt 4202 HSt. 720 01 500 000 DM eingesetzt. Die Ausgaben für 1971 sollen mit 250 000 DM aus Zuweisungen des Bundes (Mineralölsteuereinkommen) finanziert werden.

Die Kosten für Leitungsverlegungen betragen etwa 1 117 000 DM.

Die Kosten sind geschätzt und bis auf die erste Rate von 500 000 DM haushaltsmäßig noch nicht erfaßt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 26. November 1971

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen