



Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 1. 10. 1965

IV. Wahlperiode

Nr. 1142

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-69
für die Grundstücke Dahlemer Weg 67/115,
Schottmüllerstraße 18/54, 31/45
und Hochbaumstraße 49-64
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-69
für die Grundstücke Dahlemer Weg 67/115,
Schottmüllerstraße 18/54, 31/45 und Hoch-
baumstraße 49-64 im Bezirk Steglitz, Ortsteil
Lichterfelde und im Bezirk Zehlendorf.**

Vom 6. 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-69 vom 16. März 1964 mit Deckblatt vom 11. Januar 1965 für die Grundstücke Dahlemer Weg 67/115, Schottmüllerstraße 18/54, 31/45 und Hochbaumstraße 49-64 im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde und im Bezirk Zehlendorf 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, und beim Bezirksamt Zehlendorf, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt, Bauaufsichtsamt und Vermessungsamt, 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) - gehören die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XII-69 zum allgemeinen Wohngebiet, Baustufe II/2.

Den Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes gab ein beim Bauaufsichtsamt Steglitz zur Zustimmung eingereichtes Vorprojekt für ein Einfamilienhaus auf dem Grundstück Schottmüllerstraße 36 Ecke Hochbaumstraße 55. Da dieses Grundstück überwiegend in der Trasse der geplanten Straße 525 liegt und die Durchführung der Planung durch die bauliche Anlage unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde, wurde das Bebauungsplanverfahren eingeleitet und die Entscheidung über die Voranfrage auf Grund des Bezirksamtsbeschlusses vom 31. Juli 1961 nach § 15 des Bundesbaugesetzes zurückgestellt. Am 24. Oktober 1962 ist zur weiteren Zurückstellung eine Veränderungssperre erlassen und bereits zweimal verlängert worden.

Der Bebauungsplan dient zur Sicherung der für den geplanten Straßenausbau benötigten Flächen und regelt außerdem die bauliche und sonstige Nutzung der betroffenen Grundstücke.

II. Inhalt des Planes

Die geplante Straße 525 ist ein Teil der Hauptverkehrsstraße, die vom Bezirk Zehlendorf, an der Clayallee beginnend, in südlicher Richtung über den Ortsteil Lichterfelde durch die Siedlung Seehof zur Bundesstraße 101 und darüber hinaus nach Groß-Ziethen führt; sie folgt der bis zum Bahnhof Sundgauer Straße ausgebauten Sundgauer Straße und schließt an den zwischen Osteweg und Goerzallee bereits fertiggestellten Teil des 4. Ringes an. Diesem Straßenzug kommt als Entlastungs- und Umgehungsstraße besondere Bedeutung zu.

Die Straße 525 hat im Bereich des Bebauungsplanes eine Gesamtbreite von 26 m (13 m Fahrbahn, 3 m Radwege, 3,5 m Bürgersteige), die für den zu erwartenden Durchgangsverkehr erforderlich ist. An der Kreuzung mit dem Dahlemer Weg ist eine Aufweitung des Straßenraumes erforderlich, um für den Abbiegeverkehr genügend Staufläche zu gewinnen. Die Straßenführung ist durch Koordinaten, die Führung der Gradienten der geplanten Straße 525 ist durch die Höhenlage der Querstraßen sowie auch durch die vorhandene Bebauung im wesentlichen festgelegt.

Die Schottmüllerstraße und die Hochbaumstraße, die sich rechtwinklig kreuzen, werden von der Straße 525 in Höhe der Kreuzung diagonal durchschnitten. Die Fahrbahnen der östlich der Hauptverkehrsstraße gelegenen Abschnitte der Hochbaum- und der Schottmüllerstraße werden aus verkehrstechnischen Gründen zusammengeführt und durch einen Fahrbahnstutzen an die Straße 525 angeschlossen. Der westlich der Hauptverkehrsstraße gelegene Abschnitt der Hochbaumstraße endet vor der geplanten Straße 525 mit einer Kehre. Die vom Süden kommende Schottmüllerstraße wird an der Einmündung in die Straße 525 trompetenförmig geöffnet, um eine rechtwinklige Einmündung in die geplante Hauptverkehrsstraße zu ermöglichen. In Übereinstimmung mit dem vorhandenen Straßenprofil werden für die Schottmüllerstraße eine Breite von 14 m und für die Hochbaumstraße eine Breite von 16 m festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XII-69 schließt im Dahlemer Weg an den Geltungsbereich des am 31. März 1956 festgesetzten Bebauungsplanes X-1 unmittelbar an, dessen Bereichsgrenze mit der ehemaligen Bezirksgrenze zusammenfällt. Auf Grund der später erfolgten Verlegung der Bezirksgrenze an die östliche Straßenbegrenzungslinie des Dahlemer Weges mußte ein schmaler Streifen Straßenland des Dahlemer Weges, der heute zum Bezirk Zehlendorf gehört, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XII-69 übernommen werden, damit die östliche Straßenbegrenzungslinie des Dahlemer Weges festgesetzt und die geplante Straßenbreite von 22 m rechtsverbindlich gesichert werden konnte. Wegen der landeseigenen Teilflächen vor den Grundstücken Dahlemer Weg 97/115 sind Kaufverhandlungen mit den Grundstückseigentümern eingeleitet wor-

den. Die Eigentümer der Grundstücke Dahlemer Weg 97, 107, 111, 113 und 115 haben über diese Teilflächen bereits Kaufverträge abgeschlossen.

Die von der Straßenplanung betroffenen Grundstücke sind bis auf das landeseigene Grundstück Hochbaumstraße 60 in Privateigentum.

In Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung setzt der Bebauungsplan für die überbaubaren Flächen der betroffenen Grundstücke als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet, als Maß der höchstzulässigen Nutzung bei offener Bauweise und flächenmäßiger Ausweisung die zulässige Geschoszahl 2, die Grundflächenzahl 0,3 und die Geschosflächenzahl 0,4, im übrigen Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien fest.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, zur Stellungnahme vorgelegen. Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Steglitz hat dem Bebauungsplan am 13. Mai 1964, die des Bezirks Zehlendorf am 22. April 1964 zugestimmt; er ist gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 22. Juni 1964 bis 22. Juli 1964 im Bezirk Steglitz und vom 20. April 1965 bis 21. Mai 1965 im Bezirk Zehlendorf öffentlich ausgelegt worden.

Gegen den Bebauungsplan wurden fristgemäß Bedenken und Anregungen vorgebracht, und zwar von

1. Herrn Hans Werner Goldnick als Eigentümer des Grundstücks Schottmüllerstraße 31 mit Schreiben vom 20. Juni 1964
2. Frau Erna Kloß als Eigentümerin des Grundstückes Dahlemer Weg 87 in der mündlichen Verhandlung vom 21. Juli 1964 und mit Schreiben vom 18. August 1964
3. Frau Erika Hoffmann als Miteigentümerin des Grundstückes Hochbaumstraße 57 mit Schreiben vom 14. Juli 1964
4. Frau Frieda Hoffmann als Eigentümerin des Grundstückes Hochbaumstraße 53 a mit Schreiben vom 17. Juli 1964.

Zu 1.:

Herr Goldnick hatte vorsorglich Bedenken gegen den Bebauungsplan vorgebracht, weil er seinen Wohnsitz in Westdeutschland hat und während der Zeit der öffentlichen Auslegung nicht Einsicht nehmen konnte.

Nachdem das Stadtplanungsamt Steglitz die erwünschte Erläuterung über die Ausweisungen im Bebauungsplan mit Schreiben vom 29. Juni 1964 gegeben hatte, nahm Herr Goldnick die vorgebrachten Bedenken mit Schreiben vom 4. Juli 1964 zurück.

Zu 2.:

Die von Frau Erna Kloß gegen den Bebauungsplan vorgebrachten Bedenken richten sich gegen die Inanspruchnahme von Teilflächen ihres Grundstückes als öffentliches Straßenland; sie hat im Falle der Planungsdurchführung die Übernahme ihres Grundstückes, eine angemessene Entschädigung oder die Überlassung eines Tauschgrundstückes verlangt und auf die Wertminderung hingewiesen, die für ihr Grundstück durch die Verkehrsplanung entstehen werde. Mit Kaufvertrag vom 13. April 1965 hat Frau Erna Kloß jedoch ihr Grundstück Dahlemer Weg 87 verkauft und am 24. Juni 1965 aufgelassen. Die Erwerberin, Frau Selma Nikolai ist mit Schreiben des Stadtplanungsamtes Steglitz vom 4. Mai 1965 anlässlich der nach den §§ 19-23 des Bundesbaugesetzes beantragten Bodenverkehrsgenehmigung darauf hingewiesen worden, daß für die Anlegung der Straße 525 etwa 360 m² und für den Dahlemer Weg etwa 260 m² große Teilflächen des Grundstückes Dahlemer Weg 87 als Straßenland an Berlin abzutreten sind. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Frau Erna Kloß sind somit als erledigt anzusehen.

Zu 3.:

Frau Erika Hoffmann regt an, die Straßenbegrenzungslinie der Straße 525 nach Nordwesten zu verschieben, damit das Grundstück Hochbaumstraße 57 von allen vier Seiten eingezäunt und zum Schutz gegen Verkehrslärm und Einsicht zur Straße hin mit einer Hecke bepflanzt werden kann; das Gebäude auf dem Grundstück wird von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie geringfügig angeschnitten.

Frau Hoffmann wurde mitgeteilt, daß eine ausreichende Verschiebung der Straßenbegrenzungslinie aus verkehrstechnischen Gründen nicht möglich ist. Gleichzeitig hat das Stadtplanungsamt im Einvernehmen mit dem Tiefbauamt Steglitz Frau Erika Hoffmann zugesagt, bei dem in Aussicht genommenen Straßenausbau den Bürgersteig und den Radweg vor ihrem Grundstück Hochbaumstraße 57 zunächst - abweichend von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie - so auszubauen, daß von der nordwestlichen Hausecke an gerechnet noch ein 1 m breiter Streifen bis zum Bürgersteig verbleibt, auf dem die gewünschte Hecke gepflanzt werden kann. In diesem Zusammenhang wurde darauf hingewiesen, daß im Falle des Abrisses des Altbaues ein eventuell beabsichtigter Neubau hinter der Baugrenze erfolgen und die Straßenbegrenzungslinie als neue Grundstücksgrenze eingehalten werden müßte. Auf Grund dieser Mitteilung sind die vorgebrachten Bedenken mit Schreiben vom 18. Oktober 1964 zurückgenommen worden.

Zu 4.:

Frau Frieda Hoffmann hat Bedenken gegen die Inanspruchnahme von Teilflächen ihres Grundstückes Schottmüllerstraße 35 Ecke Hochbaumstraße 53 a zugunsten der Straßenplanung vorgebracht und angeregt, die Straßenplanung so zu gestalten, daß ihr Grundstück von Verstümmelungen und Wertminderungen verschont werde.

Diese Anregung aufgreifend, hat das Stadtplanungsamt den Entwurf für die gemeinsame Einführung der Fahrbahnen der Hochbaumstraße und Schottmüllerstraße in die Straße 525 geändert. Damit war es möglich, die Straßenbegrenzungslinie an der nordöstlichen Ecke des Grundstückes bis an die vorhandene Mauer zurückzulegen, so daß dort nur eine kleine Dreiecksfläche von etwa 6 m² bei der Durchführung der Planung als Straßenland in Anspruch genommen werden muß. Auf die etwa 85 m² große Dreiecksfläche des Privatgrundstückes für die Straße 525 an der südwestlichen Grundstücksecke konnte nicht verzichtet werden, weil eine Verschiebung der optimal geführten Trasse andere Grundstückseigentümer zum Teil wesentlich empfindlicher beeinträchtigen und die Beseitigung von Bausubstanz auf anderen Grundstücken erfordern würde, die nach der derzeitigen Planung erhalten bleiben könnte. Im übrigen ist es im Interesse des Allgemeines nicht möglich, die Verkehrsplanung zugunsten eines Einzelnen zu ändern, da es sich hier um eine Straßenplanung größeren Ausmaßes handelt.

Die vorgebrachten Bedenken zu 4. konnten daher nur in dem vorerwähnten Umfang berücksichtigt werden.

Von der Änderung der gemeinsamen Einführung der Fahrbahnen der Hochbaumstraße und Schottmüllerstraße in die Straße 525 werden außer dem Grundstück Hochbaumstraße 53 a Ecke Schottmüllerstraße 35 auch die Grundstücke Hochbaumstraße 54 Ecke Schottmüllerstraße und Hochbaumstraße 56 Ecke Schottmüllerstraße betroffen. Diese Änderung, die geringfügige Verlegungen der Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien auf den vorstehenden Grundstücken erforderte, berühren nicht die Grundzüge der Planung. Sie ist im Deckblatt zum Bebauungsplan XII-69, das vom Bezirksamt Steglitz am 11. Januar 1965 aufgestellt worden ist, berücksichtigt worden.

Die Eigentümer der Grundstücke Hochbaumstraße 56 Ecke Schottmüllerstraße, Frau Edith Beruhl, und Hochbaumstraße 54, Frau Else Klaus, sind mit Schreiben vom 2. Oktober 1964 von den im Deckblatt dargestellten Änderungen unterrichtet worden; sie haben dazu keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429 / GVBl. S. 775); Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Einnahmen und sächliche Ausgaben:

Die Kosten für den Grunderwerb einschließlich der Gebäude werden auf 500 000 DM geschätzt; sie sind im Bewirtschaftungsplan für Grundstücksgeschäfte der Liegenschaftsverwaltung (Anhang zu B 95 00) haushaltsmäßig auszuweisen.

Die Straßenbaukosten einschließlich Beleuchtung betragen etwa 1 100 000 DM.

Für den Einbau von öffentlichen Entwässerungsanlagen im Geltungsbereich werden für den Schmutzwasserkanal 40 000 DM und für den Regenwasserkanal 1 100 000 DM aufzubringen sein. Zum Anschluß der Grundstücke Dahlemer Weg 107/115 ist der Einbau eines Schmutzwasserkanals auf der Ostseite des Dahlemer Weges erforderlich.

Durch Rohrneulegung für die Berliner Wasserwerke werden etwa 80 000 DM an Kosten entstehen.

Für Rohrumlegungen und Rohrausbauarbeiten von etwa 180 m gußeisernen Gasstraßenleitungen NW 100 und 150 werden nach überschläglicher Ermittlung etwa 32 000 DM aufzubringen sein, die zu Lasten Berlins gehen.

Die Kabelumlegungen der Bewag betragen etwa 11 000 DM, davon etwa 6 600 DM zu Lasten Berlins. Die Kosten werden zu gegebener Zeit haushaltsmäßig erfaßt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 21. September 1965

Der Senat von Berlin

Albertz
Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen