



Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 14. 6. 1963

IV. Wahlperiode

Nr. 153

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 (1) der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-93
für den Bereich des Steglitzer Verbinders
zwischen Mittelstraße, Breite Straße,
Albrechtstraße, Filandastraße, Südendstraße
und Selerweg im Bezirk Steglitz**

Wir bitten, gemäß Artikel 47 (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-93
für den Bereich des Steglitzer Verbinders zwischen
Mittelstraße, Breite Straße, Albrechtstraße, Filandastraße,
Südendstraße und Selerweg im Bezirk Steglitz.**

Vom 29. Mai 1963.

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-93 vom 16. Januar 1962 mit Deckblatt vom 17. Mai 1963 für den Bereich des Steglitzer Verbinders zwischen Mittelstraße, Breite Straße, Albrechtstraße, Filandastraße, Südendstraße und Selerweg im Bezirk Steglitz wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Steglitz, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Amt für Vermessung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Steglitz Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Amt für Stadtplanung 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 beiderseits der Albrechtstraße (40 m Streifen) im gemischten Gebiet der Baustufe IV/3. Das übrige Gelände ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, wobei der nördlich der Albrechtstraße gelegene Teil bis zur Südendstraße zur Baustufe III/3, der südlich der Albrechtstraße gelegene Teil zur Baustufe II/3 gehört.

Die Grundstücke befinden sich bis auf die während des Verfahrens von Berlin erworbenen Grundstücke Filandastraße 7, 7a-8, Selerweg 3, Selerweg 19/21, Albrechtstraße 100, 101 und 102 und die als Straßenland festgesetzte Teilfläche des Grundstücks Klingsorstraße 4/6 im Privateigentum.

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens war notwendig, um die noch in Privateigentum befindlichen und für die Verkehrsplanung benötigten Grundstücke oder deren Teilflächen für den öffentlichen Bedarf zu sichern.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan stellt einen Teilabschnitt des Steglitzer Verbinders dar, der eine direkte Verbindung zwischen der Konstanzer Straße und dem Stadtautobahnring in Wilmersdorf mit der Westtangente und der Albrechtstraße im Bezirk Steglitz herstellen soll. Von der Albrechtstraße aus ist die Verbindung über den Steglitzer Damm nach Mariendorf und über die Klingsorstraße nach dem Universitätsklinikum und nach Lichterfelde gewährleistet.

Dieser Teilabschnitt des Verbinders zweigt als Hauptverkehrsstraße von der Albrechtstraße gegenüber der Einmündung der Klingsorstraße nach Norden ab, durchschneidet das Hinterland der zwischen der Filandastraße und dem Selerweg gelegenen Grundstücke und mündet - außerhalb des Geltungsbereiches - nördlich des Althoffplatzes in den Straßenzug Bergstraße - Schildhornstraße. Wohnbauten werden durch diese Straßenführung nicht betroffen, lediglich einzelne Wirtschaftsgebäude müssen abgerissen werden.

Der Bebauungsplan setzt die dafür benötigten Grundstücke und Grundstücksteilflächen als Straßenland fest.

Um einen fließenden Verkehrsablauf zu sichern, endet der Selerweg vor der Einmündung in die Albrechtstraße in einem Wendepunkt; der Nordteil der Filandastraße mündet rechtwinklig in den Verbinder ein. Die Fahrspuren der Albrechtstraße müssen vermehrt und die Stauräume im Kreuzungsbereich entsprechend dem Verkehrsbedürfnis aufgeweitet werden. Die Albrechtstraße erweitert sich dementsprechend zwischen den Grundstücken Albrechtstraße 22-36 a über das allgemeine Breitenmaß von 32 m hinaus auf 35 m.

Trotz Einbeziehung zahlreicher Grundstücksteilflächen in das Straßenland konnte für die überwiegende Zahl der betroffenen Grundstücke die Baulandqualität erhalten bleiben.

In Anlehnung an die vorbereitende Bauleitplanung setzt der Bebauungsplan östlich und westlich des Verbinders im Zuge der Filandastraße und des Selerweges unter Berücksichtigung vorhandener Gebäude eine 3- und 4geschossige Randbebauung und Bauflächen mit der Baustufe III/3 - offene Bauweise - als allgemeines Wohngebiet fest. Das landeseigene Grundstück Selerweg 19-21 ist Standort für eine Kindertagesstätte mit 141 Plätzen; alle übrigen überbaubaren Flächen auf den Grundstücken Albrechtstraße 98-99 Ecke Selerweg 2/8 sowie auf den Grundstücken südlich der Albrechtstraße werden als gemischtes Gebiet festgesetzt. Innerhalb des von der Albrechtstraße, der Klingsorstraße, der Mittelstraße und der Breite Straße umgebenen Baublockes sind überwiegend Baugrenzen für eine Randbebauung mit 1, 3, 4 und 5 Geschossen festgesetzt worden. Für die bebauten Grundstücke Albrechtstraße 30-32 und Klingsorstraße 1-7 wurde der vorhandene Zustand durch Baugrenzen gesichert. Als Maß der Nutzung gelten für das Grundstück Klingsorstraße 9 die Baustufe II/3, offene Bauweise, für die Grundstücke Albrechtstraße 33-38 die Baustufe IV/3, geschlossene Bauweise.

Im Südteil des Plangebietes befindet sich die Trasse der U-Bahnlinie G, die vom S-Bahnhof Steglitz kommend durch die Mittelstraße verläuft. Auf dem Grundstück Mittelstraße 22-23 Ecke Klingsorstraße 10 ist eine U-Bahnhalde als Zugang zum unterirdischen Bahnhof vorgesehen. Die Trasse biegt anschließend nach Osten ab, durchschneidet die Grundstücke Klingsorstraße 7 und 9 und Albrechtstraße 32-36 a und schwenkt in die Albrechtstraße ein.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt worden, daß die mit einem Fahrrecht zugunsten der U-Bahn zu belastende Fläche von sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten ist und nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden darf.

Infolge der neugeschaffenen Verkehrsflächen ergeben sich teilweise wirtschaftlich unrentierliche Grundstücksrestflächen, zu deren Verwendung folgendes zu bemerken ist:

Der Eigentümer des Grundstückes Filandastraße 8 a Ecke Südendstraße 22 hat sich am 15. März 1960 verpflichtet, bei Bedarf die etwa 450 m² große Straßenlandfläche seines Grundstückes gegen eine gleichgroße Baulandfläche vom landeseigenen Grundstück Filandastraße 8 zu tauschen.

Der Eigentümer des Grundstückes Filandastraße 6 hat sich am 10. Oktober 1958 bereiterklärt, die im Straßenland gelegene Fläche seines Grundstückes abzutreten und die Baulandfläche des landeseigenen Nachbargrundstückes Nummer 7 zu erwerben. Restflächen des landeseigenen Grundstückes Filandastraße 7 a/8 sollen zum Teil dem Grundstück Selerweg 19/21 - Kindertagesstätte - zum Teil den Privatgrundstücken Selerweg 17 und Filandastraße 6/7 zugeschlagen werden.

Die Grundstücke Albrechtstraße 100, 101, 102 und Selerweg 3 sind von Berlin erworben worden. Die nicht als Straßenland benötigte Restfläche des Grundstückes Selerweg 3 kann dem Grundstück Selerweg 5 und die Restfläche des Grundstückes Albrechtstraße 102 den Grundstücken Filandastraße 1 Ecke Albrechtstraße 103 und Filandastraße Nr. 2 und 3 zugeschlagen werden. Dementsprechende Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern schweben.

Die Eigentümer der Grundstücke Albrechtstraße 28 a und Klingsorstraße 4/6 haben am 29. August 1961 vertraglich vereinbart, für diese Grundstücke eine Hofgemeinschaft zu bilden und dinglich zu sichern. Weiterhin hat sich Berlin unter der Voraussetzung des Verfügungsrechtes zur Übergabe des als Bauland festgesetzten Teiles des Grundstückes Albrechtstraße 29 Ecke Klingsorstraße 2 an die Eigentümerin des Grundstückes Klingsorstraße 4/6 verpflichtet, die wiederum ihre Übernahmereitschaft erklärt hat. Dadurch ist es möglich, den Gebäudetrakt auf dem Grundstück Klingsorstraße 4/6 unmittelbar an die Randbebauung an der Albrechtstraße anzuschließen.

Der Bebauungsplan hebt die durch die Planung überholten förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien sowie die durch Allerhöchste Cabinets Ordre festgesetzten Straßen- und Baufluchtlinien auf und setzt der Planung entsprechende Straßengrenzungs- und Baugrenzen fest.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat den Behörden und Dienststellen, deren Belange berührt werden, zur Stellungnahme vorgelegen.

Einwendungen wurden nicht erhoben.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Steglitz hat dem Bebauungsplan am 28. Februar 1962 zugestimmt.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 3. April 1962 bis 3. Mai 1962 zu jedermanns Einsicht ausgelegen.

Während der Auslegung des Bebauungsplanes wurden fristgemäß folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht:

1. Frau Wolf-Grohmann hat für die Eigentümerin des Grundstückes Albrechtstraße 103 Ecke Filandastraße Nr. 1/2 - Erbengemeinschaft Wilhelm Froeschke - mit Schreiben vom 5. April 1962 und 13. November 1962 Bedenken vorgebracht, weil kein unmittelbarer Zugang vom Steglitzer Verbinder zu dem Grundstück -

Zu- und Ausfahrtsverbot - vorgesehen sei. Sie habe sich bereit erklärt, drei Stellplätze auf der Hoffläche ihres Grundstückes nachzuweisen, sobald der Steglitzer Verbinder fertiggestellt und ein Zugang von dort zum Hof möglich werde. Sie sei vor der Planeinsichtnahme der Meinung gewesen, daß die neue Straße unmittelbar an ihr Grundstück anschließe.

2. Die Eigentümerin des Grundstückes Filandastraße 4 a hat mit Schreiben vom 25. April 1962 fristgemäß Bedenken angemeldet und mit Schreiben vom 25. Mai 1962 erklärt, daß sich für ihr Grundstück im Hinblick auf den Verlust der Gartennutzung Lärmbelastigungen für die nach der Hofseite orientierten Wohnungen und durch den Verlust von baulich ausnutzbarer Fläche Nachteile ergäben. Sie regte an, dem Verkehrslärm durch eine Mauer an der rückwärtigen Grundstücksfrent entgegenzuwirken oder im Falle ausreichender Böschungen diese durch Garagenbauten abzufangen und außerdem ein Überfahrtsrecht einzuräumen. Mit Schreiben vom 30. August 1962 ist sie im wesentlichen auf Entschädigungsfragen eingegangen und hat auf Mietpreisminderungen hingewiesen, die zu erwarten seien.
3. Herr Werner Kloss hat als Eigentümer des Grundstückes Selerweg 11 mit Schreiben vom 24. April 1962 ausgeführt, daß durch den Verlust von Grünflächen und altem Baumbestand in Verbindung mit dem geplanten Straßenumbau ein ruhiges und gesundes Wohnen für die Anwohner nicht mehr gegeben sei und sein bebauter Grundstück in seinem Gesamtwert erheblich gemindert werde. Nach seiner Ansicht könne man den Straßenzug auf bereits vorhandenes Straßenland verlegen.
4. Die von den Eigentümern der Grundstücke Albrechtstraße 36 a und 37, Frau Hildegard Salm und Herr Ignaz Salm, mit Schreiben vom 27. April 1962 und 21. Mai 1962 vorgebrachten Bedenken und Anregungen richten sich gegen die Verbreiterung der Albrechtstraße und die angekündigten Straßenbaumaßnahmen. Sie erklären, daß die Inanspruchnahme eines etwa 10-12 m tiefen Streifens parallel zur Straßenfront als Härte für Mieter und Eigentümer empfunden werde und einen materiellen Verlust bedeutet; die Mieter, die durchweg kleinere Gewerbetreibende seien und sich dort nach dem Kriege eine Existenz aufgebaut hätten, müßten erhebliche Kosten für neu zu bauende Läden und deren Einrichtungen aufbringen. Es wird u. a. ausgeführt, daß die Verbreiterung der Albrechtstraße zeitlich verfrüht sei und auf viele Jahre hinaus anders gelöst werden könne. Zur Verbesserung des fließenden Verkehrs wird angeregt, zunächst eine Fahrspur auf Kosten des Bürgersteiges anzulegen.

Zu den unter 1. bis 4. vorgebrachten Bedenken und Anregungen ist zu bemerken:

Mit dem Ausbau der Westtangente ist die Anlegung des Steglitzer Kreuzes in dem ungünstig geschnittenen Straßennetz beiderseits der Wannseebahn zwingend notwendig, da die Albrechtstraße und die Schloßstraße von dem sich versetzenden Durchgangsverkehr Albrechtstraße - Schloßstraße - Schildhornstraße und Albrechtstraße - Schloßstraße - Bundesallee zu entlasten sind.

Bei einer Verkehrsbelastung von 1400 Kfz/maxh (Kraftfahrzeuge in der Stunde des maximalen Verkehrs) pro Richtung in der Schloßstraße und 900 Kfz/maxh in der Albrechtstraße im Jahre 1961 reicht die Leistungsfähigkeit dieser beiden Straßen heute schon nicht mehr aus, so daß der Verkehrsfluß stark beeinträchtigt ist und nur durch Verkehrsbeschränkungen aufrechterhalten werden kann.

Eine Zunahme der Motorisierungsziffer seit dem Jahre 1961 ist unverkennbar. Sie wird nach statistischen Ermittlungen im Jahre 1980 das Verhältnis 1:5 überschritten haben.

Weitere Ballungen der Verkehrsströme im Bereich der Albrechtstraße und Schloßstraße sind nicht tragbar. Aus diesen Gründen ist die Verbreiterung und Aufweitung des Straßenraumes der Albrechtstraße im heutigen Zeitpunkt eine unabdingbare Notwendigkeit.

Um den Verkehr des geplanten Steglitzer Verbinders von der Konstanzer Straße im Bezirk Wilmersdorf über die Schildhornstraße mit unmittelbarem Anschluß an die Westtangente den Gebieten und Straßen östlich der Wannseebahn zuleiten zu können, war eine kreuzungsfreie Verbindung über die Schloßstraße hinweg bis zur Bergstraße notwendig.

An der Kreuzung mit der Bergstraße muß der Verkehr in Richtung Lankwitz und Lichterfelde flüssig ablaufen und sich verzweigen können. Die Lage des Straßenzuges im Bereich des Bebauungsplanes XII-93 ergibt sich zwangsläufig aus der Aufgabe dieser Verbindung, den Verkehr sowohl nach Südosten als auch nach Südwesten über die Klingsorstraße nach Lichterfelde zu verteilen und den Anschluß der Albrechtstraße im Rahmen des Verkehrsablaufes an die Westtangente am Steglitzer Kreuz unmittelbar herzustellen, da die Albrechtstraße keinen unmittelbaren Anschluß an die Westtangente hat. In Richtung Lichterfelde muß ferner ein sich auf der Albrechtstraße versetzender Verkehr vermieden werden. Aus diesem Grunde ist die Benutzung bestehenden Straßenlandes (Filandastraße) nicht möglich. Es war vielmehr ab Südendstraße ein Straßendurchbruch zu wählen, der bei senkrechter Kreuzung der Albrechtstraße eine gradlinige Fortsetzung in der Klingsorstraße findet.

Im Gegensatz zu den vorgebrachten Bedenken wegen vermehrter Lärmbelastigungen und den Anregungen, die vorhandenen Verkehrsanlagen zunächst behelfsmäßig zu verbessern, hat die Erfahrung gelehrt, daß neu angelegte Straßen mit neuzeitlichem Belag bei genügender Breite und größeren Radien in den Kurven weniger Lärm und Belästigungen für die Anwohner verursachen als verbreiterte Stadtstraßen alter Art. Im übrigen wäre mit der Verwendung vorhandener Straßen dem vorstehend erläuterten Verkehrsproblem keinesfalls Rechnung getrag

Soweit sich die Bedenken und Anregungen auf Baumaßnahmen selbst beziehen, konnten sie an Gebäuden nicht berücksichtigt werden.

Verhandlungen mit der Eigentümerin zu 1. haben zu dem Ergebnis geführt, daß sie abweichend von ihren bisherigen Vorstellungen die Zufahrt vom Steglitzer Verbinder aus zu erhalten, einen Teil des landeseigenen Grundstückes Albrechtstraße 102 zum Zwecke der Zufahrt zu ihrem Grundstück von der Albrechtstraße aus erwerben will.

Die mit Schreiben vom 13. November 1962 vorgebrachten Bedenken wegen einer Überfahrt über den Gehweg im öffentlichen Straßenland der Albrechtstraße sind als erledigt zu betrachten, da gegen die Anlage einer Gehwegüberfahrt zum Grundstück Albrechtstraße 103 Ecke Filandastraße 1/2 von der Albrechtstraße aus seitens des Bezirksamtes und des Polizeipräsidenten in Berlin, Abteilung III, keine Bedenken bestehen. Die Eigentümerin wurde vom Bezirksamt mit Schreiben vom 22. November 1962 hiervon unterrichtet.

Soweit sich die vorgebrachten Bedenken und Anregungen auf Entschädigungsfragen beziehen, können sie im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht behandelt werden. Den Eigentümern bleibt in jedem Falle das Recht vorbehalten, nachweisbare Schäden bei Durchführung der geplanten Maßnahmen geltend zu machen. Im übrigen ist das Grundstücksamt des Bezirksamtes Steglitz im Einvernehmen mit dem Senator für Finanzen weiterhin bemüht, die von Berlin benötigten Grundstücksflächen freihändig zu erwerben.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665, 1077).

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

C. Haushaltmäßige Auswirkungen:

Nach den Angaben des Bezirksamtes Steglitz werden für Berlin voraussichtlich folgende überschläglich ermittelte

Kosten für den Ausbau des Steglitzer Verbinders zwischen Bergstraße und Albrechtstraße, der den im Geltungsbereich gelegenen Straßenabschnitt einschließt, entstehen.

Grunderwerb für 1963	739 460 DM
Straßenausbau für 1963 - A 67 00/837 - ..	500 000 DM
Straßenausbau für 1964 - A 67 00/837 - ..	1 000 000 DM
Straßenausbau für 1965 - A 67 00/837 - ..	1 000 000 DM
Straßenausbau ab 1966 - A 67 00/837 - ..	2 700 000 DM
Leitungsumlegungen für 1963	
- B 67 00/850 -	250 000 DM
Leitungsumlegungen für 1964	
- B 67 00/850 -	400 000 DM
Leitungsumlegungen für 1965	
- B 67 00/850 -	200 000 DM
Beleuchtungseinrichtungen für 1963	
- B 67 00/871 -	25 000 DM
Beleuchtungseinrichtungen für 1964	
- B 67 00/871 -	60 000 DM
Beleuchtungseinrichtungen für 1965	
- B 67 00/871 -	60 000 DM
Beleuchtungseinrichtungen ab 1966	
- B 67 00/871 -	65 000 DM
Ausbaukosten insgesamt	rd. 7 000 000 DM

Berlin, den 11. Juni 1963

Der Senat von Berlin

Hoppe	Schwedler
Senator	Senator
für den	für Bau- und Wohnungswesen
Reg. Bürgermeister	