



Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 17. 4. 1964

IV. Wahlperiode

Nr. 480

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 (1) der Verfassung von Berlin
über Verordnung über die Festsetzung
des Bebauungsplanes XII-99
für das Gelände zwischen Steglitzer Damm,
Liebenowzeile, Brandenburgische Straße
und Bundesstraße 101
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-99
für das Gelände zwischen Steglitzer Damm, Lie-
benowzeile, Brandenburgische Straße und Bundes-
straße 101 im Bezirk Steglitz.**

Vom 26. März 1964.

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-99 vom 26. April 1961 mit Deckblatt vom 5. Juni 1963 für das Gelände zwischen Steglitzer Damm, Liebenowzeile, Brandenburgische Straße und Bundesstraße 101 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) – liegen die Grundstücke an der Liebenowzeile im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe II/3, alle übrigen Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe IV/3.

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes XII-99 waren die Wiederaufbauabsichten der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin m. b. H. (GSW) und im Zusammenhang damit die Sicherung von Grundstücken im Bereich der zukünftigen Bundesstraße 101.

II. Inhalt des Planes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das Gelände zwischen Steglitzer Damm, Liebenowzeile, Brandenburgische Straße und der geplanten Bundesstraße 101, mit Ausnahme der Grundstücke Stephanstraße 16 Ecke Liebenowzeile 12, Liebenowzeile 12 a-14 und Brandenburgische Straße 17 und 18.

Die städtebauliche Neuplanung für dieses Gebiet war notwendig, weil einerseits die Altbebauung zum größten Teil durch Kriegseinwirkung zerstört worden ist und andererseits durch die Führung der geplanten Bundesstraße 101 erhebliche Grenzveränderungen verursacht und deshalb Bodenneuordnungen erforderlich wurden.

Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan größtenteils durch Einzelfestsetzung überbaubare Flächen für zwei-, drei-, vier-, fünf- und achtgeschossige Wohngebäude, ein eingeschossiges Waschhaus und einen für ein Postamt und für Läden vorgesehenen eingeschossigen Bau sowie durch flächenmäßige Ausweisung Art und Maß der Nutzung für die Grundstücke Liebenowzeile 4-6 und Borstellstraße 9/15 fest. Danach liegen die Grundstücke Liebenowzeile 4-6 im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe III/3 und die Grundstücke Borstellstraße 9/15 im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe IV/3, geschlossene Bauweise. Der Bebauungsplan setzt weiterhin die öffentlichen Straßen fest sowie die privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen, deren zulässige Nutzung durch eine Planergänzungsbestimmung geregelt ist.

Die GSW hat bereits die Grundstücke Borstellstraße 1/7 mit Steglitzer Damm 76, Liebenowzeile 2-6 und 8-11, Benzmannstraße 27/37 und 34/40 mit Stephanstraße 17-19, Stephanstraße 13-14 und Brandenburgische Straße 19-21 erworben und auf diesen Grundstücken drei-, vier- und achtgeschossige Wohnhäuser sowie das eingeschossige Waschhaus errichtet. Auch die privaten Eigentümern gehörenden Grundstücke Steglitzer Damm 66/74 und Borstellstraße 2/10 sind bereits entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut worden.

Eine erhebliche Zahl von Grundstücken fällt ganz oder teilweise in den Straßenraum der geplanten Bundesstraße 101. Soweit die außerhalb der zukünftigen Straße liegenden Teilflächen dieser Grundstücke nicht mehr bebaubar sind, sollen sie, zum Teil im Tausch, mit den angrenzenden Baugrundstücken vereinigt werden. Zum großen Teil sind die bodenordnenden Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bereits durchgeführt worden.

Nach der Verkehrsplanung soll die Bundesstraße 101 südlich des Steglitzer Damms als planfreie Bundesstraße geführt werden. Die Borstellstraße, die Benzmannstraße und die Brandenburgische Straße sind als Erschließungsstraßen ohne besondere verkehrliche Bedeutung und werden deshalb durch Wendepunkte gegen die Bundesstraße 101 abgeriegelt. Der im Geltungsbereich gelegene Teil der Stephanstraße soll zukünftig nur noch dem Fußgängerverkehr dienen und mit einem entsprechenden Tunnel an den westlich der Bundesstraße 101 gelegenen Teil dieser Straße angeschlossen werden. Weiterhin war es aus verkehrstechnischen Gründen erforderlich, die Einmündung der Borstellstraße in den Steglitzer Damm aufzuheben und in die Liebenowzeile zu verlegen, sowie die Einmündung der Benzmannstraße in die Liebenowzeile

geringfügig zu verändern. Die Erschließungsstraßen sind bis auf die Wendepunkte entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgebaut.

Eine Teilfläche des Grundstückes Borstellstraße 13 muß mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstückes Borstellstraße 15 belastet werden, um sicherzustellen, daß das Grundstück Borstellstraße 15 auch nach Ausbau der Bundesstraße 101 an eine Erschließungsstraße angeschlossen bleibt. Außerdem setzt der Bebauungsplan im Bereich der aufgehobenen Straßenlandflächen der Borstellstraße und der Benzmannstraße Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Unternehmensträger fest.

Die innerhalb des Geltungsbereiches förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien und Baufluchtlinien wurden aufgehoben und der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und ein Zu- und Ausfahrtsverbot für die Ostseite der Bundesstraße 101 festgesetzt.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat den Behörden und Stellen, deren Belange berührt werden, zur Stellungnahme vorgelegen. Gegen den Bebauungsplan wurden keine Einwendungen erhoben.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Steglitz hat dem Bebauungsplan mit Beschluß vom 17. Mai 1961 zugestimmt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit § 3 Abs. 4 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 3. April 1962 bis 3. Mai 1962 öffentlich ausgelegt worden.

Während der Auslegungsfrist sind folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht worden:

1. Herr Gustav Gembus und Frau Mathilde Wilde haben als Eigentümer des Grundstückes Borstellstraße 15 mit getrenntem Schreiben vom 26. April 1962 und 27. April 1962 vorgeschlagen, sie für den Verlust der für die Bundesstraße 101 benötigten Teilfläche ihres Grundstückes durch eine entsprechende Teilfläche aus dem landeseigenen Nachbargrundstück Borstellstraße 17/19 zu entschädigen. Herr Gembus hat weiterhin vorgeschlagen, das Grundstück Borstellstraße 15 zusätzlich durch eine über die südlich anschließenden Grundstücke verlaufende Überfahrt an den östlichen Teil der Benzmannstraße anzuschließen; während Frau Wilde angeregt hat, das Grundstück durch eine Brücke über die Bundesstraße 101 an den westlichen Abschnitt der Benzmannstraße anzuschließen.

Dazu ist folgendes zu bemerken:

Die von den Eigentümern vorgeschlagene Entschädigung durch eine Teilfläche des landeseigenen Grundstückes Borstellstraße 17/19 ist nicht möglich, da die außerhalb des Straßenraumes verbleibende Restfläche dieses Grundstückes als private nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen zur Vereinigung mit dem angrenzenden Bauland von der GSW erworben werden wird.

Die Anschlußfrage ist derart gelöst, daß wegen des festgesetzten Zu- und Ausfahrtsverbotes an der Bundesstraße 101 eine Teilfläche des Grundstückes Borstellstraße 13 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstückes Borstellstraße 15 belastet werden soll, um sicherzustellen, daß das Grundstück auch nach Ausbau der Bundesstraße 101 uneingeschränkt an eine öffentliche Straße – die Borstellstraße – angeschlossen bleibt. Dem Vorschlag des Herrn Gembus, das Grundstück zusätzlich an den östlichen Teil der Benzmannstraße anzuschließen, konnte nicht gefolgt werden, weil zwingende Gründe für die Anlage einer zweiten, in ihrer Länge städtebaulich unbefriedigenden Überfahrt nicht vorlagen. Auch der Anregung der Miteigentümerin, Frau Wilde, das Grundstück zu gegebener Zeit durch eine Brücke über die Bundes-

straße 101 an den westlichen Abschnitt der Benzmannstraße anzuschließen, konnte aus verkehrstechnischen und wirtschaftlichen Gründen nicht entsprochen werden.

2. Herr Rudolf Schönfisch hat als Eigentümer des außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Grundstücks Liebenowzeile 13 mit Schreiben vom 30. April 1962 in Verbindung mit Ausführungen über eine vermeintliche Einschränkung der baulichen Nutzung seines Grundstücks auf Grund der Neufassung der Bauordnung für Berlin geltend gemacht, daß er sich gegen die Einsichtsmöglichkeit von den im Bebauungsplan festgesetzten achtgeschossigen Wohnbauten nicht mehr durch entsprechende Baumbepflanzungen schützen könne und ihm deshalb jede Erholungsmöglichkeit auf seinem für Erholungszwecke erworbenen Grundstück genommen sei.

Dazu ist zu bemerken:

Die Auffassung von Herrn Schönfisch, durch die Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 sei die bauliche Ausnutzung seines Grundstücks eingeschränkt worden, trifft nicht zu; denn durch die Neufassung der Bauordnung hat sich die zulässige bauliche Nutzung für das Grundstück Liebenowzeile 13 erheblich erhöht. Nach der Bauordnung für die Stadt Berlin vom 9. November 1929 in der Fassung der Nachträge 1 bis 29 lag das Grundstück im Wohngebiet der Bauklasse II, deren Nutzungsziffer einer Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,4 entsprach. Das Grundstück liegt heute in einem allgemeinen Wohngebiet der Baustufe II/3, in der nach der geltenden Bauordnung zweigeschossige Bauten mit einer GFZ von 0,6 zulässig sind. Dagegen ist durch die Neufassung der Bauordnung für das rückwärtig an das Grundstück Liebenowzeile 13 grenzende Bauland die bauliche Nutzung erheblich eingeschränkt worden. Zwar sind dort nach wie vor viergeschossige Bauten zulässig, doch entsprach die frühere Nutzungsziffer einer GFZ von 2,0 gegenüber einer gegenwärtig zulässigen GFZ von 1,2. Als Folge davon und in noch größerem Maße durch die freistehenden, achtgeschossigen Baukörper, die der Bebauungsplan festsetzt, um die für den übergeordneten Verkehr

geplante Bundesstraße 101 so weit wie möglich anbaufrei zu halten, wird bei einem beachtlichen Gewinn an Freiflächen eine weitgehende Auflockerung der Bebauung auf dem genannten Gelände erzielt. Dabei bleiben die erforderlichen Abstände auch zu den außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Gebäuden gewahrt, so daß von einer Entwertung des Grundstücks Liebenowzeile 13 nicht gesprochen werden kann. Ebenso kann die von einem achtgeschossigen Gebäude mögliche Einsicht nicht als unzulässige Auswirkung des Bebauungsplanes angesehen werden.

Aus den genannten Gründen konnten die vorgebrachten Bedenken nicht berücksichtigt werden.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665, 1077) in Verbindung mit § 7 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087, 1104);

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

C. Haushaltmäßige Auswirkungen:

- a) Einnahmen und sächliche Ausgaben:

Das Bezirksamt Steglitz hat die Grundrenten auf 260 000 DM geschätzt. Die Kosten für die Straßenveränderungen - ohne die Bundesstraße 101 und den Fußgängertunnel - mit 200 000 DM ermittelt.

Die Kosten für die Arbeiten an den Ver- und Entsorgungsleitungen betragen etwa 280 600 DM; davon entfallen rd. 16 500 DM auf Baumaßnahmen im Rahmen des Ausbaues der Bundesstraße 101 und der Verbreiterung des Steglitzer Dammes.

Die Mittel sind haushaltsmäßig noch nicht erfaßt.

- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 9. April 1964

Der Senat von Berlin

Albertz
Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen