



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-107 für die Verbreiterung der Sundgauer Straße und der Straße 601 zwischen der Bolchener Straße und dem Dahlemer Weg, für das Gelände zwischen der Straße 601, der Sundgauer Straße, der Bolchener Straße, der Brettnacher Straße und dem Dahlemer Weg, für die Grundstücke Mühlenstraße 53 und 55, Straße 601 Nr. 152/162 und Dahlemer Weg 82 sowie für eine Teilfläche der Hampsteadstraße 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 X-107 für die Verbreiterung der Sundgauer Straße und der Straße 601 zwischen der Bolchener Straße und dem Dahlemer Weg, für das Gelände zwischen der Straße 601, der Sundgauer Straße, der Bolchener Straße, der Brettnacher Straße und dem Dahlemer Weg, für die Grundstücke Mühlenstraße 53 und 55, Straße 601 Nr. 152/162 und Dahlemer Weg 82 sowie für eine Teilfläche der Hampsteadstraße im Bezirk Zehlendorf

Vom 13. April 1972

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), 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 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 1969 (GVBl. S. 1034), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan X-107 vom 17. August 1970 mit Deckblatt vom 28. März 1972 für die Verbreiterung der Sundgauer Straße und der Straße 601 zwischen der Bolchener Straße und dem Dahlemer Weg, für das Gelände zwischen der Straße 601, der Sundgauer Straße, der Bolchener Straße, der Brettnacher Straße und dem Dahlemer Weg, für die Grundstücke Mühlenstraße 53 und 55, Straße 601 Nr. 152/162 und Dahlemer Weg 82 sowie für eine Teilfläche

der Hauptsteadstraße im Bezirk Zehlendorf, der den durch Verordnung vom 31. März 1956 (GVBl. S. 276) festgesetzten Bebauungsplan X-1 für das Gebiet zwischen Mühlenstraße, Hochbaumstraße, Hammerstraße und Dahlemer Weg in Berlin-Zehlendorf sowie den durch Verordnung vom 17. Februar 1960 (GVBl. S. 149) festgesetzten Bebauungsplan X-5 a für das Gelände zwischen Finckensteinallee, Bolchener Straße, Bretnacher Straße, Dahlemer Weg, Mühlenstraße und Jänickestraße in Berlin-Zehlendorf teilweise ändert, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Zehlendorf von Berlin, Abteilung Bauwesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt 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

Der Bebauungsplan bildet die Rechtsgrundlage für den Ausbau des Straßenzuges Sundgauer Straße / Straße 601 zwischen Bolchener Straße und Dahlemer Weg und von Teilflächen einmündender Straßen. Zu diesen Straßen gehört auch die Mühlenstraße, die ostwärts des Dahlemer Weges mit der Finckensteinallee verbunden werden soll.

Hierbei mußten die in den Bebauungsplänen X-1 und X-5 a in den Jahren 1956 und 1960 getroffenen Festsetzungen, soweit sie der aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelten Verkehrsplanung entgegenstanden, teilweise aufgehoben werden.

II. Inhalt des Planes

Die Sundgauer Straße und die Straße 601 sind ein Teil der überörtlichen Hauptverkehrsstraße, die vom Bezirk Zehlendorf, an der Clayallee beginnend, in südlicher Richtung über den Ortsteil Lichterfelde durch die Siedlung Seehof zur B 101 und weiter nach Groß-Ziethen führt. Der bereits fertiggestellte Teil des Vierten Ringes zwischen Ostseeweg und Goerzallee ist in diesen Straßenzug einbezogen; ihm kommt als Entlastungs- und Umgehungsstraße besondere Bedeutung zu.

Im Bereich des Bebauungsplanes kreuzt dieser Hauptverkehrsstraßenzug etwa rechtwinklig den in Ost-/West-Richtung verlaufenden östlichen Hauptverkehrsstraßenzug Bäkestraße - Karwendelstraße - Finckensteinallee - Mühlenstraße.

Der Verkehr von den Wohn- und Wohnsammelstraßen wird über diese Hauptverkehrsstraßenzüge in das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz geführt. Weiterer Verkehr fließt diesen Straßenzügen nach dem Ausbau der Machnower - Schönower Straße aus dem Gebiet des Bezirks Zehlendorf südlich der S-Bahn und westlich des Teltower Dammes zu.

Diese Straßenplanungen lassen erkennen, wie stark die vom Bebauungsplan erfaßte Straßenkreuzung Mühlenstraße / Sundgauer Straße - Straße 601 künftig vom Verkehr beansprucht wird.

Die Zügigkeit der Straßenverbindung Mühlenstraße / Finckensteinallee ist zur Zeit infolge des sich versetzenden Verkehrs über ein Teilstück des Dahlemer Weges gestört. Für die unmittelbare Verbindung der Finckensteinallee auf Lichterfelder Gebiet mit der Mühlenstraße und der Sundgauer Straße im Bezirk Zehlendorf besteht daher ein erhebliches öffentliches Interesse.

Zur Verwirklichung der Straßenplanung müssen anteilig kleine Teilflächen überwiegend privater Grundstücke in

Anspruch genommen werden. Nördlich der Mühlenstraße sind noch als Folge der Festsetzung des Bebauungsplanes X-5 a Grundstücksteilflächen zwischen dem Bund und Berlin auszutauschen. Die geplante Verbreiterung der Straße 601 und der Mühlenstraße erfordert im Rahmen der Planungsdurchführung zusätzlich den Erwerb von etwa 850 m² bundeseigener und etwa 750 m² privater Grundstücksteilflächen.

Die Sundgauer Straße erhält nördlich der Bolchener Straße eine Breite von 24 m, südlich davon - ebenso wie die Straße 601 - eine Breite von 30 m. An der Kreuzung Bolchener Straße / Hampsteadstraße erfolgt eine Aufweitung des Straßenraumes für Fahrbahnteiler, die sich nach Süden als Mittelstreifen fortsetzen. Die Verbreiterung und die Zerteilung des Straßenraumes sind in diesem Abschnitt wegen des Verkehrsaufkommens aus Gründen der Verkehrssicherheit unbedingt erforderlich, weil hier die Verkehrsströme zweier Hauptverkehrsstraßenzüge

- a) Sundgauer Straße - Straße 601 - Straße 525 - Vierter Ring
 - b) Dahlemer Weg - Bolchener Straße - Sundgauer Straße - Straße 601 - Dahlemer Weg
- zusammentreffen.

Die Mühlenstraße wurde - im Anschluß an die im Bebauungsplan XII-68 festgesetzte Breite der Finckensteinallee von 24 m - zwischen Sundgauer Straße und Dahlemer Weg mit einer Gesamtbreite von 22 m festgesetzt (vgl. unter III. Verfahren). Sie ist zur Zeit mit einer 12 m breiten Fahrbahn und 2 Bürgersteigen mit je 4 m ohne Radwege endgültig ausgebaut. Der nördliche Bürgersteig (einschließlich Radweg) soll entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan eine Gesamtbreite von 6 m, der südliche eine solche von 4 m erhalten.

Die Bolchener Straße, die nach dem Bebauungsplan X-5 a als Stichstraße in einem Wendehammer enden sollte, wird als 22 m breite Hauptverkehrsstraße durch einen Bogen nach Norden mit dem Dahlemer Weg verbunden. Eine Teilfläche des hierfür benötigten Straßenlandes setzt der Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche fest.

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 (WA), und zwar nördlich der Mühlenstraße mit der Geschosflächenzahl 0,6 und südlich davon mit der Geschosflächenzahl 0,4 sowie die als Spiel- und Tummelplatz festgesetzte Grünfläche als Parkanlage dargestellt. Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) gehören die Baugrundstücke zum allgemeinen Wohngebiet, Baustufe II/3 bzw. III/3.

Der Bebauungsplan wurde hinsichtlich der Festsetzung von Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er setzt für das Baugrundstück nördlich der Mühlenstraße Baukörper mit 5 und 12 zulässigen Vollgeschossen im reinen Wohngebiet (GFZ etwa 0,8) fest. Die Baugrundstücke südlich der Mühlenstraße wurden bei flächenmäßiger Ausweisung dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet; zulässig sind hier bei offener Bauweise 2 Vollgeschosse, die Grundflächenzahl 0,3 und die Geschosflächenzahl 0,4.

Die Festsetzung der Baugrundstücke als reines Wohngebiet und die geringfügige Anhebung ihres Nutzungsmäßes sowie die Konkretisierung des Verwendungszwecks der Grünanlage führen zu keiner Änderung der Grundzüge der Planung.

Der Bebauungsplan hebt festgesetzte Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen 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 liegen nicht vor.

Der Bebauungsplan hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß vom 23. September 1970 erhalten und wurde in der Zeit vom 23. November 1970 bis 23. Dezember 1970 öffentlich ausgelegt.

Während der öffentlichen Auslegung haben Eigentümer oder Verfügungsberechtigte von fünf an der Mühlenstraße gelegenen Einfamilienhausgrundstücken Bedenken und Anregungen vorgebracht, die sich - bezogen auf die vier Grundstücke Mühlenstraße 95/65 - gegen die Abtretung eines 2 m breiten Vorgartenstreifens für die Verbreiterung der Mühlenstraße und - bezogen auf das Grundstück Mühlenstraße 55 Ecke Straße 601 - gegen die Verbreiterung der Straße 601 richten.

In den Erörterungen mit den Eigentümern der Grundstück Mühlenstraße 59/65 konnte eine Einigung nicht erzielt werden, obwohl das Bezirksamt vorschlug, nur 1,0 m Vorgartenstreifen in Anspruch zu nehmen. Nach Prüfung der Sachlage und unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange wurde den Anregungen der Eigentümer gefolgt. In dem betreffenden Abschnitt wird die Gehwegbreite - mit Radweg - von 6,0 m auf 4,0 m festgelegt. Eine Inanspruchnahme von Vorgartengelände dieser Grundstücke wird damit nicht erforderlich.

Hierdurch wird der Verkehrsfluß in der Mühlenstraße durch die Einengung des Straßenraumes um 2,0 m auf 22,0 m nicht wesentlich beeinträchtigt, weil die Fahrbahn mit 12 m unverändert erhalten bleibt. Die Einschränkung des Straßenraumes erfolgt ausschließlich auf Kosten des südlichen Gehweges, für den einschließlich Radweg, ggf. auf Kosten der in jüngster Zeit gepflanzten Baumreihe, die jetzige Breite von 4,0 m beibehalten wird. Außerdem war zu beachten, daß die Eigentümer die Einfriedungen und Pflanzungen der Vorgärten erst in jüngster Zeit neu angelegt haben.

Auf der Nordseite der Mühlenstraße wurde die Straßenbegrenzungslinie unverändert festgesetzt.

Der Verfügungsberechtigte für das Grundstück Mühlenstraße 55 Ecke Straße 601 hat Bedenken gegen die Abtretung eines etwa 3,0 m breiten Grundstückstreifens zum Zwecke der Verbreiterung der Straße 601 vorgebracht und im Falle der Planungsdurchführung ein Ersatzgrundstück an anderer Stelle im Bezirk Zehlendorf gefordert. Dem Entsprechenden ist anhand von Plänen durch die Bezirksverwaltung ausreichend dargelegt worden, daß die aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelte Neuordnung des Systems der Hauptverkehrsstraßen auch die Verbreiterung der Straße 601 erfordert. Das nur mit einer Laube bebaute Grundstück Mühlenstraße 55 Ecke Straße 601 behält nach der erforderlichen Straßenlandabtretung eine Größe von etwa 750 m²; es ist im Hinblick auf die bauliche Nutzbarkeit als Einfamilienhausgrundstück auch weiterhin gut verwertbar und hat eine angemessenen günstige Flächengröße. Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ist hier dem öffentlichen Interesse das größere Gewicht

Berlin, den 27. April 1972

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen

beizumessen, so daß die vorgebrachten Bedenken und Anregungen unberücksichtigt bleiben mußten. Über den begährten Grundstückstausch des Entsprechenden kann im Planfestsetzungsverfahren nicht entschieden werden. Die Bezirksverwaltung hat im Rahmen der Erörterung empfohlen, einen entsprechenden Antrag bei der Abteilung Finanzen - Grundstücksamt - des Bezirksamtes Zehlendorf zu stellen.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), 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:

1. Einnahmen

für die Straße 601 und den Dahlemer Weg sind Rückflüsse aus Erschließungsbeiträgen in Höhe von etwa 420 000 DM zu erwarten.

2. Ausgaben

Grunderwerbskosten (private Baulandflächen) etwa 67 000 DM
Straßenum- und Ausbaukosten etwa 1 900 000 DM

Der Ausbau der Straße 601 von Dahlemer Weg bis Mühlenstraße mit Gesamtkosten von 590 000 DM ist in der Bauplanung beim Abschnitt 4202 - Zehlendorf - Haushaltsstelle 738 79 b) in 1971 mit 290 000 DM, in 1972 mit 300 000 DM enthalten.

Für das Um- und Neuverlegen des nur teilweise fertigen Leitungsnetzes ist nach Angaben der Leitungsverwaltungen mit geschätzten Kosten von 176 300 DM zu rechnen, die Berlin anteilig zu tragen hat.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:
Keine.