

B e g r ü n d u n g

=====

nach § 9 Abs.6 des Bundesbaugesetzes zum Bebauungsplan X-12/1 für das Gelände zwischen dem Breitensteinweg, der Andréezeile und der Goerzallee östlich des öffentlichen Grünstreifens im Bezirk Zehlendorf

I Veranlassung des Planes

Die im Bebauungsplan X-12 vom 3. Oktober 1958 festgesetzte Wohnbebauung zwischen der Ladenzeile an der Ladiusstraße und der Goerzallee war mit zwei Geschossen wirtschaftlich nicht realisierbar. Da das Gelände baureif war und daher nicht auf unbestimmte Zeit brachliegen sollte, ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes mit dem Ziel einer höheren, städtebaulich vertretbaren baulichen Nutzbarkeit für erforderlich gehalten worden.

Die Ladenbaufläche südlich der Ladiusstraße hat sich außerdem als zu klein für die Bedürfnisse der Bewohner dieses Gebietes erwiesen. Eine Ausweitung des Ladengebietes erschien deshalb notwendig.

Die als Marktplatz festgesetzte Fläche nördlich der Ladiusstraße konnte aus wirtschaftlichen Gründen bisher nicht hergerichtet werden. Anlage und Unterhaltung des Marktplatzes müßten aus den Gebühren gedeckt werden, was bei der nur zweimal wöchentlichen Benutzung zu Marktzwecken nicht zu verwirklichen ist. Die Tiefbauverwaltung hingegen kann eine Fläche, die nicht als Straßenland festgesetzt ist, nicht auf ihre Kosten herrichten. Der Wunsch einer Mineralöl-Gesellschaft, auf einem Teil dieser Fläche eine Tankstelle zu errichten, gibt die Möglichkeit, zunächst den Marktplatz anzulegen. Die rechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der Tankstelle durch Planänderung waren daher zu schaffen. Zugleich war für die bisherige Festsetzung Marktplatz eine Nutzungsart vorzusehen, die eine Nutzung sowohl als Marktplatz als auch als Ladenbaufläche ermöglicht.

Aus den zuvor im einzelnen aufgeführten Gründen wurde die Einleitung eines Planänderungsverfahrens erforderlich.

II Inhalt des Planes

a) Bestand:

Im Planbereich befanden sich vor Einleiten des Planänderungsverfahrens außer der 1960 errichteten Ladenzeile keine Bauten. Die dreigeschossigen Wohnbauten südlich der Ladenzeile, der Selbstbedienungsladen an der Ecke Ladiusstraße/Andréezeile und die erwähnte Tankstelle wurden jedoch inzwischen mit Rücksicht auf die eingeleitete Planänderung im Befreiungswege zugelassen. Die Voraussetzungen für das Gewähren von Befreiungen von den noch nicht geänderten zwingenden Festsetzungen des Bebauungsplanes X-12 wurden hier als gegeben angesehen, da die Beschaffung von Wohnraum und das Verbessern der Versorgung der dort stark angestiegenen Bevölkerungsdichte als Gründe des Wohls der Allgemeinheit zu würdigen waren. Berechtigte Nachbarinteressen wurden durch die Befreiungen nicht berührt, weil sich das Gelände, soweit es Bauland ist, im Eigentum der GEHAG be-

findet. Die bisher als Marktplatz festgesetzte Fläche befindet sich im Eigentum Berlins.

Das Gelände liegt auf der diluvialen Hochfläche des Teltow, die aus einer Wechsellagerung von Geschiebesand, Geschiebelehm oder -mergel und Kies aufgebaut ist. An der Erdoberfläche steht Sand an. Das Gelände ist für eine Bebauung geeignet. Der höchste Grundwasserstand wurde bei etwa + 35,00 m über NN beobachtet.

Der Straßenbau und das Verlegen der erforderlichen Versorgungsleitungen, soweit sie noch nicht vorhanden waren, sind bereits auf der Grundlage des Bebauungsplanes X-12 durchgeführt worden. Die Andréezeile wurde in diesem Bereich teilausgebaut, der Breitensteinweg im Planbereich, mit Ausnahme des südlichen Bürgersteigs, 1956 fertig hergestellt, die Ladiusstraße in diesem Abschnitt 1959/60 ausgebaut. Der Marktplatz wurde, um Sandverwehungen zu vermeiden und das Ortsbild zu verbessern, provisorisch als Grünfläche angelegt. Die Goerzallee ist in diesem Abschnitt noch nicht hergestellt.

b) Art und Maß der baulichen Nutzung:

Die Wohnbauflächen südlich der Ladenzeile an der Ladiusstraße bleiben, wie im Bebauungsplan X-12 festgesetzt, reines Wohngebiet. Statt der bisher festgesetzten zweigeschossigen Bauweise wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf drei erhöht. Die Abt. IV des Senators für Bau- und Wohnungswesen hat die Kalkulation der GEHAG geprüft und bestätigt, daß selbst bei Verzicht auf die Anliegerkosten der Goerzallee (Anbauverbot) bei zweigeschossiger Bauweise mit 40 Wohnungen ein Fehlbetrag entstehen würde. In städtebaulicher Hinsicht war gegen eine dreigeschossige Bauweise an dieser Stelle nicht einzuwenden, doch mußten die für eine Einfamiliengruppenhaus-Bebauung vorgesehenen Rücksprünge der Baugrenzen für die höhere Miethausbebauung begradigt werden. Eine dementsprechende Änderung der Baugrenzen wurde deshalb erforderlich.

Im Interesse der beabsichtigten Erweiterung des Ladengebietes wird die bisher als Sonderzweckfläche für ein Kino festgesetzte Baufläche an der Ladiusstraße Ecke Andréezeile in Ladengebiet umgewidmet. Zu dieser Absicht wurde vorher der Verband Berliner Filmtheater e.V. gehört. Der Verband erklärte, daß es bei der derzeitigen Konkurrenz des Fernsehens und der Grenzlage der Siedlung fraglich sei, ob ein neuerbautes Kino auf dieser Baufläche überhaupt rentabel arbeiten könnte. In Anbetracht dieser Situation erschien der Fortfall der Kinobaufläche zugunsten einer Erweiterung des Ladengebietes vertretbar.

Die im Bebauungsplan X-12 getroffenen Festsetzungen über die bauliche und sonstige Nutzung werden durch die generelle Planergänzungsbestimmung Nr. 1 aufgehoben und durch die Neufestsetzungen dieses Planes ersetzt. So wird ein 20 m breiter Streifen des Geländes entlang der Andréezeile zwischen Breitensteinweg und Ladiusstraße als allgemeines Wohngebiet mit der besonderen Zweckbestimmung für eine Tankstelle festgesetzt, um damit den Bedürfnissen der Kraftfahrer in diesem dicht besiedelten Gebiet entgegenzukommen. Die Anlage ist als dem allgemeinen Wohngebiet zugehöriges Baugrundstück im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe h des Bundesbaugesetzes anzusehen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird hier jedoch auf den eigentlichen Tankstellenbau beschränkt.

Der Restteil der bisherigen Marktplatzfläche wird ebenfalls zum Ladengebiet erklärt. Das vorgesehene Nutzungsmaß hält sich im Rahmen der Geschoßflächenzahl 0,4. Die in Aussicht genommene Grundflächenzahl von 0,4 und die Baumassenzahl 2,0, die festzusetzende Nutzungsart sowie die Baugrenzenführung sollen die Nutzungsmöglichkeiten dieser Fläche variabel halten. Die Festsetzungen ermöglichen sowohl die Nutzung als Marktplatz als auch im Bedarfsfall die Errichtung einer kleinen Markthalle oder weiterer Einzelläden, sofern im Zuge einer späteren Entwicklung der Marktplatz wieder aufgegeben werden sollte. Das Bezirksamt strebt jedoch zunächst die Errichtung des Marktplatzes an, um eine geeignete Ausweichmöglichkeit zu haben, sobald die Nutzung des Straßenlandes der Andreezeile durch den Wochenmarkt verkehrlich nicht mehr vertretbar ist.

c) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:

Die unmittelbar südlich der Ladenzeile entlangführende Belieferungsstraße soll - entgegen den früheren, im Bebauungsplan X-12 dargestellten Absichten - zugleich der Erschließung der südlich davon gelegenen Wohnbauten dienen. Da die Möglichkeit des Verkaufs der Ladenbaufläche durch die GEHAG an einen gewerblichen Interessenten nicht ausgeschlossen ist und auch das Eigentum an den Wohnbauten, die auf einem besonderen Grundstück im Rechtssinne stehen, wechseln kann, mußte die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes vorgesehen werden, um die Erschließung zu sichern.

d) Grunderwerb, bodenordnende Maßnahmen:

Sind nicht mehr durchzuführen. Die Tankstellenbaufläche soll im Liegenschaftsvermögen Berlins verbleiben und nur langfristig an eine Mineralölgesellschaft verpachtet werden.

III Kostenangaben

Durch die Planänderung selbst entstehen keine zusätzlichen Kosten für Berlin. Der Grunderwerb ist bereits durchgeführt. Im Geltungsbereich sind an Straßenbaumaßnahmen noch der Ausbau der Goerzallee und die Herrichtung des südlichen Gehsteiges des Breitensteinweges durchzuführen. Die Kosten hierfür werden schätzungsweise rund 270.000,- DM betragen. Hinzu kommt die Anlegung des Marktplatzes, die Aufwendungen von etwa 120.000,- DM erfordern wird. Die Bruttokosten von insgesamt 390.000,- DM sind haushaltsmäßig noch nicht erfaßt. Mit dem Ausbau der Goerzallee wird erst nach einer Öffnung der Zonengrenzen zu rechnen sein. Die Höhe der Einnahmen aus der Verpachtung der Tankstellenbaufläche kann mit jährlich mindestens 3.600,- DM veranschlagt werden. Der Erlös wird - auf einen längeren Zeitraum umgerechnet - die Unkosten für die Herrichtung des Platzes zu Marktzwecken zu einem großen Teil decken.

IV Verfahren

Nach Zustimmung des Senators für Bau- und Wohnungswesen vom 29. September 1961 hat das Bezirksamt am 4. Dezember 1961 beschlossen, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes X-12 einzuleiten. Der von der Bezirksverwaltung aufgestellte ursprüngliche Entwurf hat schon in der 34. Planungssitzung des Senators für Bau- und Wohnungswesen am 28. Juni 1962 nach § 3 Abs.2 des Gesetzes zur

Ausführung des Bundesbaugesetzes den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, zur Stellungnahme vorgelegen. Der ursprüngliche Bebauungsplan-Entwurf konnte jedoch nicht aufrechterhalten werden. Auf Grund der Schwierigkeiten, die sich aus der Herstellung der Marktplatzfläche und ihrer vermögensmäßigen Behandlung ergaben, war es erforderlich, für den Bereich nördlich der Ladiusstraße neue Möglichkeiten zu suchen. Der dazu neu aufgestellte Entwurf hat in der 40. Planungssitzung des Senators für Bau- und Wohnungswesen am 4. Juni 1964 den beteiligten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, erneut vorgelegen und mit Abänderungen deren Zustimmung erhalten. Auf der Grundlage des gebilligten zweiten Entwurfs wurde der vorliegende Reinplan nach abschließender Zustimmung des Senators für Bau- und Wohnungswesen vom 10. August/22. September 1965 aufgestellt.

Berlin-Zehlendorf, den 28. Januar 1966

Dr. Rothkegel
Bezirksstadtrat

Fischer
Oberbaurat