



Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 17. 10. 1958

II. Wahlperiode

Nr. 1788

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 (1) der Verfassung von Berlin
über Verordnung über die Festsetzung des Be-
bauungsplanes X-12 zwischen Pfarracker, Sach-
tlebenstraße, Buschgraben, Goerzallee und André-
zeile in Berlin-Zehlendorf**

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 X-12
für das Gebiet zwischen Pfarracker, Sachtlebenstraße,
Buschgraben, Goerzallee und Andrézeile
in Berlin-Zehlendorf.**

Vom 3. Oktober 1958.

Auf Grund des § 17 Abs. 5 des Gesetzes über die städtebauliche Planung im Lande Berlin (Planungsgesetz) vom 22. August 1949 in der Fassung vom 22. März 1956 (GVBl. S. 272) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan X-12 vom 29. Januar 1958 mit Deckblatt vom 22. September 1958 für das Gebiet zwischen Pfarracker, Sachtlebenstraße, Buschgraben, Goerzallee und Andrézeile in Berlin-Zehlendorf, bestehend aus drei Blättern, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Zehlendorf, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Amt für Vermessung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Zehlendorf, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Amt für Stadtplanung, und beim Baupolizeiamt Zehlendorf 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

Das Gelände lag nach der Anlage zur Bauordnung für die Stadt Berlin vom 9. November 1929 in der Fassung des 29. Nachtrages vom 6. Oktober 1949 im geschützten Gebiet der Bauklasse II und ist in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) teils als allgemeines Wohngebiet und teils als Dauerkleingarten- und Grünfläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist zur Regelung der geplanten, von der Bauordnung abweichenden Bebauung und zur Festsetzung bzw. Sicherung des bereits vorhandenen städtebaulichen Zustandes erforderlich.

II. Inhalt des Planes

Das im Eigentum der „Gehag“, zum Teil auch im Eigentum von Berlin stehende Gelände wird im Norden vom sogenannten Pfarracker, im Osten von der Andrézeile, im Süden von der Goerzallee und im Westen von der Grenze

zum Landkreis Potsdam umschlossen. Es umfaßt, unter Einschluß der geplanten Neubauten, eine Nachbarschaft mit etwa 9000 Bewohnern, die im Westen und Süden durch breite Dauerkleingärten und Grünflächen begrenzt wird.

Die Bebauung ist zum größten Teil schon ausgeführt; sie besteht aus 3- bis 4geschossigen Wohnhäusern. Ein Teil davon wurde bereits in den Jahren 1938/1939 errichtet. Die neue Bebauung ist, in Abweichung von der starren und schematischen Haltung der alten Bebauung aus den Jahren 1938/1939 so gegliedert, daß sich eine aufgelockerte Bauweise ergibt, die von privaten Grünflächen mit Mietergärten durchzogen ist. Das Maß der Nutzung für die Neubauten entspricht etwa einer GFZ von 0,6.

Die Wohnbauten sollen nur der reinen Wohnnutzung vorbehalten bleiben.

Für die Nahversorgung wurden an verschiedenen Stellen Bauflächen für Läden und Kleingewerbe und ein Kino vorgesehen.

Die Kreuzung Andrézeile / Goerzallee erhält eine städtebauliche Betonung durch ein 8geschossiges Wohngebäude. Zwischen Breitensteinweg und Goerzallee wurden bereits eine Kindertagesstätte und eine Säuglingsfürsorgestelle errichtet.

Wageneinstellplätze und Garagen sind vorgesehen, die Errichtung zusätzlicher Abstellplätze ist durch Planergänzungsbestimmung geregelt.

Zur Erschließung des Geländes wird der Windsteiner Weg bis zur Sachtlebenstraße in 20,00 m Breite verlängert. Die Führung des Lupsteiner Weges ist gegenüber dem Entwurf von 1938 verändert. Hierdurch wird das starre Prinzip der alten Planung gelockert und gleichzeitig für die nördlich der Goerzallee liegende Bebauung eine Zu- und Abfahrtsmöglichkeit geschaffen. Die Goerzallee selbst ist an der nördlichen Seite mit einem Zu- und Ausfahrtsverbot versehen und hat als Hauptverkehrsstraße eine Breite von 28,00 m. Die Sachtlebenstraße und die Andrézeile bleiben weiterhin Straßen von nur bezirklicher Bedeutung und sind mit einer Breite von 20,00 m festgesetzt worden. Die übrigen Erschließungsstraßen entsprechen der alten Planung.

Im Norden des westlich der Sachtlebenstraße liegenden Grünzuges soll das Sportzentrum für Zehlendorf-Süd entstehen. Eine Bebauung ist wegen des ungünstigen Baugrundes nicht vorgesehen. Die südlich davon angeordneten Dauerkleingärten sollen in erster Linie den Bürgern vorbehalten bleiben, die an anderer Stelle ihr Pachtland räumen müssen.

Für die bereits errichteten Teile der Siedlung sind zur Erteilung einer Ausnahme vom ortstatutarischen Bauverbot von der „Gehag“ Verpflichtungserklärungen am 2. Oktober 1940 und am 14. März 1955 abgegeben worden, die die Fragen der Erschließung regeln.

Den im Jahre 1957 von der „Gehag“ fertiggestellten Wohnbauten am Lupsteiner und Windsteiner Weg und für die an der Sachtlebenstraße im Bau befindlichen Wohnhäuser wurden Ausnahmegenehmigungen nach § 18 Abs. 2 des Planungsgesetzes und von den Vorschriften des § 12 des Fluchtliniengesetzes erteilt.

III. Verfahren.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 1 des Planungsgesetzes den Behörden und Dienststellen, deren Belange berührt werden, zur Stellungnahme vorgelegen. Einwendungen wurden nicht erhoben.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat gemäß § 17 Abs. 3 des Planungsgesetzes dem Bebauungsplan am 12. März 1958 zugestimmt.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 17 Abs. 3 des Planungsgesetzes in der Zeit vom 27. Mai bis 27. Juni 1958 einschließlich öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen.

Gegen den Bebauungsplan wurden keine Einwendungen erhoben.

B. Rechtsgrundlage:

Gesetz über die städtebauliche Planung im Lande Berlin (Planungsgesetz) vom 22. August 1949 in der Fassung vom 22. März 1956 (GVBl. S. 272).

Berlin, den 9. Oktober 1958.

Der Senat von Berlin

Brandt
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator für Bau-
und Wohnungswesen

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Bei der Durchführung der im Bebauungsplan vorgesehenen Planungen, deren Zeitpunkt Berlin bestimmen kann, werden etwa folgende Kosten entstehen:

a) Bruttokosten	
aus Grunderwerb und Bauten, Straßen und Verkehrsanlagen, Leitungen der Bewag und Grünanlagen	3 096 000 DM
b) Rückflüsse	
aus Geländeverkauf und Anliegerbeiträge	1 336 000 DM
c) Nettokosten etwa	1 760 000 DM