



230

Drucksachen

des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 26. 2. 1960

III. Wahlperiode

Nr. 468

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 (1) der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplans X-5 a
für das Gelände zwischen Finckensteinallee,
Bolchener Straße, Brettnacher Straße,
Dahlemer Weg, Mühlenstraße und Jänickestraße
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-5 a für das Gelände zwischen Finckensteinallee, Bolchener Straße, Brettnacher Straße, Dahlemer Weg, Mühlenstraße und Jänickestraße in Berlin-Zehlendorf.

Vom 17. Februar 1960.

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-5 a vom 28. April 1959 mit Deckblatt vom 25. Januar 1960 für das Gelände zwischen Finckensteinallee, Bolchener Straße, Brettnacher Straße, Dahlemer Weg, Mühlenstraße und Jänickestraße in Berlin-Zehlendorf 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 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

Das Gelände ist in der vorbereitenden Bauleitplanung — Baunutzungsplan (ABl. 1959 S. 50) — als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im Baunutzungsplan ist für den größeren Teil des Geländes die Baustufe II/3 und zu einem kleineren Teil in Verlängerung der Sundgauer Straße die Baustufe III/3 vorgesehen.

Das Gelände beiderseits der Straße 601 und an der Mühlenstraße befindet sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland. Die Sondervermögens- und Bauverwaltung hat auf diesem Gelände bisher ein 12geschossiges Hochhaus und zwei 5geschossige Baukörper im Rohbau errichtet. Es ist beabsichtigt, das Bauvorhaben durch Wohnungsbauten an der Finckensteinallee und Jänickestraße zu erweitern. Die dem Gesamtbauvorhaben zugrunde liegende städtebauliche Konzeption machte die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, weil Art und Maß der Nutzung von den Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087, 1104) abweichen.

II. Inhalt des Planes

Die im Baunutzungsplan ausgewiesene Nutzung als allgemeines Wohngebiet wurde durch Einzelfestsetzungen differenziert, indem Bauflächen für reine Wohnbauten und für Wohnbauten, in denen Läden zulässig sind, festgesetzt wurden. In dem 5geschossigen Wohngebäude an der Straße 601 Ecke Finckensteinallee sowie auf den Grundstücken Finckensteinallee 193, 195, Jänickestraße 12-20 (gerade) und Mühlenstraße 38-48 (gerade) können bei Bedarf Läden für die Nahversorgung der Bewohner eingerichtet werden. Das Maß der Nutzung wurde durch Baugrenzen und Geschoszhöhen bestimmt, und zwar wurden an der Südseite der Finckensteinallee zwei 12geschossige Hochhäuser, im übrigen 3-, 5- und 7geschossige Zeilen vorgesehen. Bei voller Ausnutzung der gegebenen Möglichkeiten wird ein Nutzungsmaß von 0,8 m² Geschosfläche je m² Grundstückfläche erreicht. Für die Einzelhausgrundstücke an der Jänickestraße Ecke Mühlenstraße wurde als Nutzungsmaß die Baustufe II/3 und — mit Rücksicht auf die bereits vorhandene Parzellierung und Bebauung abweichend von § 7 Nr. 16 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087, 1104) — die offene Bauweise festgesetzt.

Das Verkehrssystem in diesem Gebiet bedurfte einer grundlegenden Umgestaltung. Die mit 26,0 m Breite festgesetzte Straße 601 soll die Verbindung zwischen dem bereits im südlich anschließenden Bebauungsplan X-1 festgesetzten Teil der Straße 601 und der nördlich anschließenden Sundgauer Straße herstellen. Die Finckensteinallee, deren Funktion als Bezirksverkehrsstraße zwischen Teltower Damm und Dahlemer Weg von der Mühlenstraße übernommen werden soll, wird mit ihrem verbleibenden Teil mit der Bolchener Straße, die östlich der Brettnacher Straße in einer Kehre endet, verbunden. Die Brettnacher Straße soll etwa in Höhe der jetzigen Finckensteinallee durch einen Wendeplatz abgeriegelt und durch einen Fußweg mit dem Dahlemer Weg verbunden werden. Der Straßenumbau ist zur Zeit im Gange. Förmlich festgestellte Fluchtlinien sind im Planbereich nicht vorhanden.

Die an der Bolchener Straße und an der Brettnacher Straße bereits angelegte Grünfläche und der westlich davon gelegene Spiel- und Tummelplatz wurden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. In der zwischen dem S-Bahnhof Sundgauer Straße und dem Heinrich-Laehr-Park verlaufenden Grünverbindung fehlte bisher das Teilstück zwischen Finckensteinallee und Mühlenstraße. Durch Festsetzung einer 20,0 m breiten öffentlichen Grünfläche längs der westlichen Geltungsbereichsgrenze wurde eine Verbindung zwischen den bestehenden Grünflächen geschaffen.

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 27. Mai 1959 zugestimmt.

Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 15. Juni bis 15. Juli 1959 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen. Während der Auslegungsfrist wurden Einwendungen erhoben von:

1. Herrn Manfred Schneider und Ehefrau,
als Eigentümer des Grundstücks Jänickestraße 12,
mit Schreiben vom 6. Juli 1959.

Die Eigentümer wenden sich gegen die im Bebauungsplan eingetragene geplante Grundstücksgrenze, da sie an dem Verkauf auch nur einer Teilfläche ihres Grundstücks nicht interessiert seien.

Die geplante Grundstücksgrenze ist im Deckblatt gestrichen worden. Der Einwendung ist damit Rechnung getragen.

2. Frau Anna Kempin geb. Harder,
als Eigentümerin des Grundstücks Finckenstein-
allee 201,
mit Schreiben vom 6. Juli 1959.

Die Sondervermögens- und Bauverwaltung verhandelt seit Juni 1948 mit Frau Kempin wegen des Ankaufs ihres Grundstücks. Sie hat bisher den Verkauf abgelehnt, weil sie ihr Grundstück als dauerhaften Wert behalten möchte. Ihre mit Schreiben vom 6. Juli 1959 erhobene Einwendung gegen den Bebauungsplan wird mit den gleichen Argumenten begründet.

Die Einwendung richtet sich nicht gegen die Aussagen des Bebauungsplanes und konnte daher nicht berücksichtigt werden.

3. Frau Ilse Burberg geb. Bierwagen,
als Eigentümerin des Grundstücks Jänickestraße 5,
mit Schreiben vom 13. Juli 1959.

Die Einwendungen richten sich gegen das Maß der Nutzung und die vorgesehene Art der Bebauung. Die Eigentümerin weist darauf hin, daß sie sich seit Jahren bemühe, für eigene Bauabsichten die Genehmigung zu erhalten.

Die Einwendungen mußten unberücksichtigt bleiben. Die Festsetzung des 3geschossigen Baukörpers auf dem Grundstück der Frau Burberg ist das Ergebnis einer städtebaulichen Planung, die sich über das gesamte, durch den Geltungsbereich erfaßte Gebiet erstreckt und nicht in jedem Falle an die vorhandenen Eigentumsgrenzen gebunden werden konnte. Nur so war es möglich, eine sinnvolle städtebauliche Lösung zu erreichen, die in bezug auf die Gruppierung und Höhe der Baukörper den architektonisch-künstlerischen und in bezug auf die gewählten Abstände der Gebäude untereinander und die zweckmäßige Anordnung der Kinderspielplätze, Wageneinstellflächen, Spiel- und Tummelplätze und privaten Grünflächen den modernen sozial-hygienischen Forderungen entspricht, und so die Durchführung eines größeren, zusammenhängenden Bauvorhabens gestattet.

Die Auseinandersetzung der Grundstückseigentümerin mit dem Bauträger muß außerhalb des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

Nach Mitteilung der Sondervermögens- und Bauverwaltung sind erfolgversprechende Tauschverhandlungen mit der Eigentümerin im Gange.

4. Herr Rechtsanwalt und Notar Rümelin als Bevollmächtigter der Eigentümer Herr Karl Siewert, Fräulein Elisabeth Prütz und Frau Wally Michaelis geb. Prütz,

für die Grundstücke Finckensteinallee 193, 195, 199,
mit Schreiben vom 14. Juli 1959.

Die Einwendungen betreffen ausschließlich die geplante Inanspruchnahme des Gärtnereigrundstücks für den Wohnungsbau.

Im einzelnen wird ausgeführt:

- a) Der Bebauungsplan gehe weit über das hinaus, was dem abzusehenden Bedarf an Wohnungsbauten entspricht und verstoße damit gegen § 14 Abs. 4 des Planungsgesetzes.

Nachdem der Senator für Finanzen — Sondervermögens- und Bauverwaltung — feste Bauabsichten für das Gebiet südlich der Finckensteinallee erkennen ließ, mußte ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Gärtnerei Siewert mußte in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden, weil nur auf diese Weise — wie bereits zu 3. dargelegt — eine städtebaulich einwandfreie Lösung für die Bebauung des Gesamtgebietes gefunden werden konnte.

- b) Ein in 70 Jahren harter Arbeit eingespielter Gärtnereibetrieb solle zerschlagen und die beiden villenartigen Wohnhäuser beseitigt werden.

Das Gärtnereigrundstück mit den beiden Wohnhäusern war seit jeher als Wohnbaufläche ausgewiesen und kann bei der geschilderten Sachlage nicht weiter einer Wohnbebauung vorenthalten werden.

Nach der Anlage zur Bauordnung für die Stadt Berlin von 1929 (Bauzonenplan) lag das Grundstück in der Bauklasse II, nach dem Baunutzungsplan liegt es im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe II/3. Das Maß der baulichen Nutzung wird dadurch von früher 0,4 GFZ auf nunmehr 0,6 GFZ erhöht. Der Bebauungsplan gibt darüber hinaus die Möglichkeit, durch die Festlegung von Baugrenzen über die Vorschriften der Bauordnung hinaus auch den hinteren Teil des Grundstücks zu bebauen.

- c) Der Gleichheitsgrundsatz werde verletzt, weil weder die in der Nähe liegende Kleingartenkolonie noch die an der Clayallee gelegene Gärtnerei Rothe vom Bebauungsplan betroffen werden.

Bei der Kleingartenkolonie handelt es sich um die vorübergehende kleingärtnerische Nutzung eines Teils des unter II. beschriebenen öffentlichen Grünzuges zwischen der Eisenbahn und dem Heinrich-Laehr-Park. Das Gelände der Gärtnerei Rothe kann mit dem Grundstück der Einwendenden nicht verglichen werden, weil es nach dem Baunutzungsplan in einem Gebiet der offenen Bauweise mit der Baustufe II/2, d. h. einer wesentlich geringeren baulichen Nutzung, liegt.

- d) Die wirtschaftliche Existenz des Wolfgang Michaelis, der als Erbe des Gärtnereigrundstücks angegeben wird, sei gefährdet, weil er im Jahre 1956 im Vertrauen darauf, daß die Gärtnerei erhalten bliebe, auf ein Studium verzichtet und Gärtner gelernt habe.

Diese Einwendung vermag die Notwendigkeit der Inanspruchnahme des Geländes ebensowenig zu entkräften, wie der Hinweis auf das langjährige Bestehen des Gärtnereibetriebes.

Das Bezirksamt Zehlendorf ist im übrigen seit Juli 1958 um Ersatzgelände für eine Umsetzung der Gärtnerei bemüht. Die entsprechenden Verhandlungen sind noch nicht abgeschlossen, nehmen aber einen erfolgsversprechenden Verlauf.

Die Einwendungen zu a bis d konnten aus den angegebenen Gründen nicht berücksichtigt werden.

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).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Nach den Ermittlungen des Bezirksamtes Zehlendorf betragen die Kosten für die Anlegung der öffentlichen Grünflächen rd. 40 000 DM. Die Mittel sind haushaltsmäßig noch nicht erfaßt.

Für den Durchbruch der Bolchener Straße sind im Rechnungsjahr 1960 für die Straßenentwässerung und den Straßenbau Kosten in Höhe von 129 500 DM beim HUA B 67 00, HSt. 826 aus der Pauschale für Straßen in neuen Siedlungsgebieten vorgesehen. Die übrigen Straßenbaukosten sind vom Erschließungsträger zu bestreiten.

Berlin, den 23. Februar 1960

Der Senat von Berlin

Brandt	Schwedler
Reg. Bürgermeister	Senator
	für Bau- und Wohnungswesen