



## Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-5 b für das Gelände beiderseits der Sundgauer Straße zwischen Wannseebahn, Schubertstraße, Curtiusstraße, Dahlemer Weg, Brettbacher Straße, Bolchener Straße und Hampsteadstraße mit Ausnahme der Grundstücke Hampsteadstraße 36/46, für eine Teilfläche des Dahlemer Weges zwischen Brettbacher Straße und Mühlenstraße sowie für den Dahlemer Weg zwischen Curtiusstraße und Brettbacher Straße und für eine Teilfläche des Grundstücks Curtiusstraße 76/78 im Bezirk Zehlendorf und im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, daß der Senator für Bau- und Wohnungswesen die nachstehende Verordnung erlassen hat:

### Verordnung

über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-5 b für das Gelände beiderseits der Sundgauer Straße zwischen Wannseebahn, Schubertstraße, Curtiusstraße, Dahlemer Weg, Brettbacher Straße, Bolchener Straße und Hampsteadstraße mit Ausnahme der Grundstücke Hampsteadstraße 36/46, für eine Teilfläche des Dahlemer Weges zwischen Brettbacher Straße und Mühlenstraße sowie für den Dahlemer Weg zwischen Curtiusstraße und Brettbacher Straße und für eine Teilfläche des Grundstücks Curtiusstraße 76/78 im Bezirk Zehlendorf und im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde

Vom 4. September 1972

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 1972 (BGBl. I S. 873 / GVBl. S. 1052), 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 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884), wird verordnet:

### § 1

Der Bebauungsplan X-5 b vom 30. Dezember 1969 mit Deckblatt vom 18. August 1972 für das Gelände beiderseits der Sundgauer Straße zwischen Wannseebahn, Schubertstraße, Curtiusstraße, Dahlemer Weg, Brettbacher Straße, Bolchener Straße und Hampsteadstraße mit Ausnahme der Grundstücke Hampsteadstraße 36/46, für eine Teilfläche des Dahlemer Weges zwischen Brettbacher Straße und Mühlenstraße sowie für den Dahlemer Weg zwischen Curtiusstraße und Brettbacher Straße und für eine Teilfläche



des Grundstücks Curtiusstraße 76/78 im Bezirk Zehlendorf und im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde, der den durch Verordnung vom 17. Februar 1960 (GVBl. S. 149) festgesetzten Bebauungsplan X-5 a für das Gelände zwischen Finckensteinallee, Bolchener Straße, Brettnacher 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 sowie beim Bezirksamt Steglitz von Berlin, Abteilung Bauwesen, Vermessungsamt, 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

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Durchführung der im Flächennutzungsplan von Berlin dargestellten vorbereitenden Bauleitplanung, insbesondere der Straßenverkehrsplanung, war die Aufstellung des Bebauungsplanes X-5 b erforderlich.

Nach den Darstellungen im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 2. Änderungsplan vom 21. April 1971 (ABl. 1972 S. 778), sollen die vom Bebauungsplan erfaßten Baugrundstücke beiderseits der Sundgauer Straße bis zur rückwärtigen Grenze der Grundstücke an der Brettnacher Straße, die Baugrundstücke südlich der Straße 622 und die zum Bezirk Steglitz gehörenden Baugrundstücke an der Curtiusstraße dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet werden. Als Maße der baulichen Nutzung sind für die als allgemeines Wohngebiet zu nutzenden Flächen nördlich des Straßenzuges Hampsteadstraße – Bolchener Straße die Geschosflächenzahl (GFZ) 1,0, südlich der Straße 622 die GFZ 0,6 und an der Curtiusstraße die GFZ 0,4 vorgesehen. Die bereits angelegten Parkanlagen nördlich und südlich der Brettnacher Straße sind als Grünfläche „Parkanlage“ dargestellt. Im Flächennutzungsplan sind ferner zwischen der Eisenbahn und der Straße 622 im Anschluß an das allgemeine Wohngebiet Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Jugendheim, Kindertagesstätte und Schule“ eingetragen. Das übrige Gelände westlich des Dahlemer Weges ist als Gewerbegebiet (GE) mit der GFZ 0,6 dargestellt.

Der Flächennutzungsplan sieht zudem eine Neuordnung der übergeordneten Straßenverkehrsflächen vor, die in diesem Bebauungsplan und den angrenzenden Bebauungsplänen berücksichtigt wurde.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) gehören die Baugrundstücke beiderseits der Sundgauer Straße und ostwärts des Dahlemer Weges zum allgemeinen Wohngebiet mit den Baustufen II/2, II/3 und III/3 und ein Geländestreifen westlich des Dahlemer Weges zum beschränkten Arbeitsgebiet der Baustufe II/2.

#### II. Inhalt des Planes

Die Besiedlung des Gebietes beiderseits der Sundgauer Straße begann bereits im Jahre 1937 und wurde mit der Wohnbebauung beiderseits der Kilstetter und Brettnacher Straße abgeschlossen. Das nordostwärts anschließende, dem Gemeinbedarf vorbehaltene Gelände ist, soweit es für Jugendzwecke (Jugendheim, Kindertagesstätte) vorgesehen ist, ebenfalls abschließend bebaut. Das nordostwärts und südlich davon gelegene landeseigene Gelände zwischen der Eisenbahn, dem Dahlemer Weg und der geplanten Straße Nr. 622 steht der amerikanischen Schutzmacht zur Verfügung.

Das übrige landeseigene Gelände am Dahlemer Weg wird für Lagerplätze verwendet, die zum Teil nur mit provisorischen Bauten versehen sind.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er setzt für die Baugrundstücke beiderseits der Sundgauer Straße bis zur rückwärtigen Grenze der Grundstücke an der Brettnacher Straße dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnete überbaubare Grundstücksflächen entsprechend der vorhandenen Bebauung mit vier, fünf und sechs zulässigen Vollgeschossen (Baukörperausweisung) fest; damit soll eine weitere bauliche Ausnutzung der zum Teil baulich sehr intensiv genutzten Grundstücke vermieden werden.

Das gemäß Flächennutzungsplan innerhalb des allgemeinen Wohngebietes südlich des S-Bahnhofs Sundgauer Straße gelegene Baugrundstück der Firma Oskar Beck – Sundgauer Straße 109 – wurde als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Läden (Baukörper mit einem zulässigen Vollgeschoß) festgesetzt, um die Nahversorgung der Bevölkerung dieses Gebietes planungsrechtlich zu sichern.

Der Bebauungsplan setzt im Anschluß an die Wohnbebauung an der Brettnacher Straße zwischen der Wannseebahn und dem Dahlemer Weg Baugrundstücke für den Gemeinbedarf auf bundes- bzw. landeseigenem Gelände fest, und zwar nördlich des Brittdorfer Weges mit den Zweckbestimmungen Jugendheim und Kindertagesstätte, zwischen Brittdorfer Weg und Straße 622 mit der Zweckbestimmung Schule und für einen Teil des Baublockes südlich der Straße 622 mit der Zweckbestimmung „Säuglingsfürsorgestelle, Büchereizweigstelle und Altentagesstätte“. Als zulässige Maße der baulichen Nutzung wurden bei offener Bauweise für die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf die Grundflächenzahl 0,3 und die Geschosflächenzahl 0,4 festgesetzt. Auf dem Baugrundstück für das Jugendheim sind zwei Vollgeschosse zulässig.

Die Festsetzung des Schulstandortes zwischen Brittdorfer Weg und Straße 622 folgt der Schulstandortplanung; die Errichtung der Schule ist zur Zeit nicht möglich, da dieses Grundstück von der amerikanischen Schutzmacht genutzt wird.

Gegenwärtig müssen die im Einzugsbereich der Schule wohnenden Grundschüler entweder den Weg zur Mühlenau-Grundschule, Dahlem, Molsheimer Straße 7, über die Ortsdurchfahrt der B 1 (Berliner Straße) in Kauf nehmen oder die zwei Kilometer entfernte Schweizerhof-Schule an der Leo-Baeck-Straße Ecke Teltower Damm aufsuchen.

Die Festsetzung des Baugrundstückes für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Säuglingsfürsorge, Büchereizweigstelle und Altentagesstätte dient der Versorgung der dichtbesiedelten Umgebung einschließlich der in Aussicht genommenen, zum Teil bereits begonnenen, Bebauung des Baumschulgeländes zwischen Berliner Straße und Wannseebahn mit etwa 630 Wohnungen.

Die öffentlichen Einrichtungen sollen zu gegebener Zeit mit dem nördlich der Wannseebahn gelegenen Wohngebiet in Höhe des Jugendheimes durch eine Fußgängerbrücke über die Bahn verbunden werden.

Das an das Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Säuglingsfürsorge, Büchereizweigstelle, Altentagesstätte) anschließende landeseigene Gelände zwischen Straße 622 und Dahlemer Weg wurde bei offener Bauweise als allgemeines Wohngebiet mit vier zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschosflächenzahl 0,6 festgesetzt. Für diesen Block wurde durch Planergänzungsbestimmung Nr. 5 die Bebauungstiefe geregelt.

Für die Baugrundstücke Curtiusstraße 80/110 a setzt der Bebauungsplan als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wurde für die Grundstücke Curtiusstraße 98/110 a durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen und der zulässigen Geschoszahl zwei (Baukörperausweisung) und für die Grundstücke 80/96 bei flächenmäßiger Ausweisung durch die zulässige Zahl von zwei Vollgeschossen, die Grundflächenzahl 0,2 und die Geschosflächenzahl 0,4 bei offener Bauweise festgesetzt.



Das westlich – jenseits des Dahlemer Weges – anschließende Gebiet, welches von der Wannseebahn, dem Dahlemer Weg, der Straße 622 und den öffentlichen Standorten begrenzt wird, bleibt der gewerblichen Nutzung vorbehalten. Der Bebauungsplan setzt diese Baugrundstücke bei geschlossener Bauweise in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet mit drei zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschosflächenzahl 0,6 fest. Im Gewerbegebiet können gemäß Planergänzungsbestimmung Nr. 3 im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird. Für die mit B und C bezeichneten Flächen des Gewerbegebietes wird die zulässige Bebauungstiefe durch Planergänzungsbestimmung Nr. 4 geregelt.

Die im Planbereich überwiegend vorhandenen öffentlichen Grünflächen, und zwar

die Grünverbindung zwischen Sundgauer Straße und Hampsteadstraße, die später über die Keingartenkolonie „Grünstreifen“ eine unmittelbare Verbindung zum Heinrich-Laehr-Park erhalten soll,

die Grünfläche und der Spielplatz an der Ostseite der Sundgauer Straße,

die Grünverbindung entlang der Wannseebahn zwischen Sundgauer Straße und Dahlemer Weg,

die Grünfläche am südlichen Ende der Brettbacher Straße,

die Grünverbindung zwischen Brettbacher Straße und Brittdorfer Weg und

der Spielplatz südlich des Jugendheimes

werden bis auf die für Straßenverkehrsflächen benötigten Teile zur Sicherung ausreichender Erholungsflächen und wichtiger Fußwegverbindungen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage bzw. Spielplatz festgesetzt.

Das Straßenverkehrssystem bedarf in Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung einer grundlegenden Umgestaltung. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird die Kreuzung der Sundgauer Straße mit der Hampsteadstraße – Bolchener Straße verändert und durch Fahrbahnteiler aufgeweitet.

Die Brücke für die Sundgauer Straße, die über die Wannseebahn führt, muß von 16 m auf 24 m verbreitert werden, wobei eine leichte Anhebung wegen der für einen späteren, noch nicht bestimmbar Zeitpunkt in Aussicht genommenen Elektrifizierung der Fernbahnstrecke mit größerem Lichttraumprofil erforderlich wird. Die Grundstücke Kilstetter Straße 14/42 sind an die Sundgauer Straße durch eine Böschung mit dem Neigungsverhältnis von etwa 1 : 1,5 anzuschließen.

Die zur Zeit als Stichstraße ausgebildete, 16 m breite Bolchener Straße wird über die geplante Straße 622 mit dem Dahlemer Weg verbunden und ist überwiegend in einer Breite von 22 m festgesetzt. Der Straßenzug gehört zu einer Hauptverkehrsstraße, die nördlich der Berliner Straße über die Thielallee, Schwendenerstraße, Altensteinstraße und Englerallee zum Breitenbachplatz führt. Auch die Brücke für den Dahlemer Weg muß wegen ihres Bauzustandes und ihrer zu geringen Breite neu hergestellt werden. Hierbei ist ebenfalls eine größere Durchfahrtsbreite wegen der in Aussicht genommenen Elektrifizierung der Fernbahn (Oberleitung) zu berücksichtigen.

In diesem Zusammenhang war auch eine Verbreiterung des Dahlemer Weges, der zur Zeit von Böschungsoberkante zu Böschungsoberkante nur eine Breite von etwa 8 m aufweist, dringend erforderlich. Er soll bei 22 m Gesamtbreite eine 12 m breite Fahrbahn erhalten. Die für eine Straßenbreite von 22 m festgesetzten Straßenbegrenzungslinien des Dahlemer Weges entsprechen im Prinzip dem am 22. Mai 1902 förmlich festgestellten Fluchtlinienplan, der für die Straße eine Breite von 21 m vorsah. Da die ostwärts gelegene Straßenbegrenzungslinie mit der förmlich festgestellten Straßenfluchtlinie identisch ist, ändert sich die bisherige Rechtslage in bezug auf die festgesetzte Straßen-

verkehrsfläche nur für die Grundstücke auf der Westseite des Dahlemer Weges. Hinzu kommt, daß die bereits im Fluchtlinienplan von 1902 in Aussicht genommene Anlegung der Straßenböschungen auf den angrenzenden Grundstücken nunmehr rechtsverbindlich geregelt wird. Die von diesen Böschungen (Brückenrampen) betroffenen Grundstücke Curtiusstraße 80/106 a und Dahlemer Weg (Westseite) zwischen Wannseebahn und Straße 621 sind nach dem Bebauungsplan an den Dahlemer Weg durch eine Böschung mit dem Neigungsverhältnis 1 : 1,5 anzuschließen. Um die Tiefe der im förmlich festgestellten Fluchtlinienplan vom 22. Mai 1902 eingetragenen Straßenböschungen nicht wesentlich zu überschreiten, wird der auf die Grundstücke Curtiusstraße 80/88 entfallende Böschungsfuß an der äußeren Grenze dieser Einschüttungsfläche gemäß Planergänzungsbestimmung Nr. 8 durch eine (maximal etwa 2 m hohe) Stützmauer abgefangen. Entsprechendes gilt für das Bauland auf der Westseite des Dahlemer Weges zwischen den Punkten H, I und K.

Die Breite der Curtiusstraße von 14 m bleibt unverändert, jedoch werden aus Gründen der Verkehrssicherheit am Grundstück Curtiusstraße 110 a Abschrägungen sowohl östlich zur Curtiusstraße als auch westlich zum Dahlemer Weg erforderlich.

Der Höhenunterschied von etwa 7,5 m zwischen dem Dahlemer Weg und der Schubertstraße wird durch eine Fußgängerrampe überbrückt. Für die Anlegung der Rampe wurde die Straßenbegrenzungslinie zurückverlegt.

Das festgesetzte Zu- und Ausfahrtverbot im Rampenbereich beiderseits des Dahlemer Weges und an der Westseite der Sundgauer Straße ist im Interesse der Verkehrssicherheit erforderlich.

Mit der Verschwenkung und T-förmigen Einmündung des bisher durchgehend verlaufenden Dahlemer Weges in die Bolchener Straße wird die verkehrsgefährdende Kreuzung des Straßenzuges Sundgauer Straße, Mühlenstraße, Finckensteinallee mit dem Dahlemer Weg aufgehoben. Die am alten Dahlemer Weg anliegenden Baugrundstücke erhalten eine Verbindung zur Mühlenstraße/Finckensteinallee und zur Straße 622.

Die Straße 621 wird nach Süden für den Fußgängerverkehr verbreitert und am nördlichen Ende mit einem Wendepunkt versehen. Mit der Festsetzung eines Fußweges zwischen der Straße 621 und dem Brittdorfer Weg soll eine günstige Verbindung zu dem ostwärts anschließenden Wohngebiet ermöglicht werden. Die bereits vorhandenen Fußgängerverbindungen (Durchgänge) an der Nordseite der Kilstetter Straße und der Brettbacher Straße sowie im mittleren Teil der sechsgeschossigen Randbebauung beiderseits der Sundgauer Straße, die über private Baugrundstücke führen, werden durch ihre Festsetzung als mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen für eine dauernde öffentliche Nutzung gesichert.

Der Brittdorfer Weg wurde im Bebauungsplan bis zum festgesetzten Spielplatz verlängert und erhält dort einen Wendepunkt.

Die zum Teil im Dahlemer Weg verlaufende Industriebahn soll zu einem späteren Zeitpunkt entfallen. Für die nördlich der Straße 621 gelegenen Gewerbeflächen ist ein neuer Bahnanschluß vorgesehen.

Der als Bahnanlage gekennzeichnete etwa 10 m breite Streifen südlich der Wannseebahn soll der späteren Einrichtung eines Gütergleises und eines Ausziehgleises dienen.

Für die zu schützenden Leitungen sind die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmens-träger zu belastenden Flächen festgesetzt.

Der Bebauungsplan hebt die förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien 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. Änderungswünsche wurden erörtert und zum Teil berücksichtigt.

Der Bebauungsplan hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung Zehlendorf mit Beschluß vom 25. Februar 1970 und der Bezirksverordnetenversammlung Steglitz mit Beschluß vom 22. April 1970 erhalten; er hat in der Zeit vom 22. Juni 1970 bis 24. Juli 1970 im Bezirk Zehlendorf und in der Zeit vom 10. August 1970 bis 11. September 1970 in beglaubigter Abzeichnung im Bezirk Steglitz öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen wurden vorgebracht von:

1. Herrn Gerhard Reichert, Eigentümer des Grundstücks Curtiusstraße 106, gegen das geplante Zu- und Ausfahrtverbot;
2. Berliner Kraft- und Licht (Bewag)-Aktiengesellschaft, wegen Berücksichtigung eines Leitungsrechtes im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf (Jugendheim);
3. Firma Oskar Beck KG, Eigentümerin des Grundstücks Sundgauer Straße 109, wegen Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche;
4. Frau Rechtsanwältin und Notarin Anna v. Schoenebeck, Bevollmächtigte der Eheleute Thoms, Eigentümer des Grundstücks Curtiusstraße 102 a, mit der Bitte, Auskunft über die Folgen der Planungsdurchführung zu geben;
5. Herrn Erwin Meister, Eigentümer des Grundstücks Curtiusstraße 82;
6. Herrn Horst Kreißig, Eigentümer des Grundstücks Curtiusstraße 84;
7. Herrn Friedrich Sontowski, Eigentümer des Grundstücks Curtiusstraße 90;
8. Herrn Fritz Möller, Eigentümer des Grundstücks Curtiusstraße 92;
9. Eigentumswohnungsbau Berlin GmbH, seinerzeit grundbuchlich eingetragene Eigentümerin des Grundstücks Curtiusstraße 94/96;
10. Herrn Christoph Reichard, Wohnungseigentümer des Grundstücks Curtiusstraße 94/96;
11. Herrn Günter und Frau Gisela Müller, Wohnungseigentümer des Grundstücks Curtiusstraße 94/96;
12. Herrn Walter und Frau Margarete Reichert, Wohnungseigentümer des Grundstücks Curtiusstraße 94/96;
13. Herrn Jörg und Frau Brigitte Rössler, Wohnungseigentümer des Grundstücks Curtiusstraße 94/96;
14. Herrn Uwe Müller, Wohnungseigentümer des Grundstücks Curtiusstraße 94/96;
15. Herrn Paul und Frau Frida Sander, Eigentümer des Grundstücks Curtiusstraße 98.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der unter lfd. Nr. 5. bis 15. verzeichneten Eigentümer betreffen in erster Linie den Ausbau des Dahlemer Weges und die beabsichtigte Rampenschüttung sowie zu einem großen Teil die damit im Zusammenhang stehende Bauausführung, die Entschädigung und die Heranziehung zu Erschließungsbeiträgen und zur Straßenreinigung.

Die Stadtplanungsämter Zehlendorf und Steglitz haben jeweils im Rahmen ihrer Zuständigkeit die vorgebrachten Bedenken und Anregungen mit den Beteiligten überwiegend schriftlich erörtert.

Hierbei konnten die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der unter lfd. Nr. 1. bis 3. bezeichneten Beteiligten berücksichtigt werden.

Die von den Beteiligten lfd. Nr. 4 gestellten Fragen zur Planungsdurchführung wurden erörtert.

Die Bedenken und Anregungen der unter lfd. Nr. 5. bis 15. verzeichneten Beteiligten mußten, soweit sie die Festsetzungen im Bebauungsplan betreffen, zum überwiegenden Teil unberücksichtigt bleiben; im übrigen konnte den vorgebrachten Anregungen – insbesondere denen zur Planungsdurchführung – teilweise gefolgt werden.

Im einzelnen wird dazu ausgeführt:

## Zu 1.:

Das Stadtplanungsamt Zehlendorf hat im Einvernehmen mit dem Stadtplanungsamt Steglitz empfohlen, den Anregungen des Beteiligten zu 1. zu folgen und auf die Festsetzung des Zu- und Ausfahrtverbots an der rückwärtigen Grenze des Grundstücks Curtiusstraße 106 zu verzichten.

Der Bebauungsplan wurde durch Eintragung im Deckblatt entsprechend geändert.

## Zu 2.:

Gegen die von der Bewag angeregte Eintragung eines mit einem Leitungsrecht zu belastenden Streifens entlang der Ostgrenze der Fläche für den Gemeinbedarf (Jugendheim) haben das Gartenbauamt und die Abteilung Jugend und Sport des Bezirksamtes Zehlendorf als Fachvermögens-träger keine Bedenken erhoben. Andere Rechte werden nicht berührt. Die 2,5 m breite, zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belastende Fläche wurde im Deckblatt zum Bebauungsplan eingetragen.

## Zu 3.:

Die Bezirksverwaltung hat gebeten, die beantragte Ladenerweiterung für die Firma Oskar Beck KG und die dadurch notwendige Erweiterung der überbaubaren Fläche und des Baugrundstückes bei der Festsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Der damit verbundenen geringfügigen Erweiterung des als Sondergebiet (Läden) festgesetzten Baugrundstücks auf Kosten des südlich angrenzenden Markt- und Parkplatzes haben die zuständigen Fachverwaltungen zugestimmt.

Der Bebauungsplan wurde durch Eintragung im Deckblatt geändert.

## Zu 4.:

Das Stadtplanungsamt Steglitz hat die gestellten Fragen, die im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung des Dahlemer Weges stehen und die Planungsdurchführung betreffen, mit dem Vertreter der Rechtsanwältin und Notarin Frau Anna von Schoenebeck, Herrn Rechtsanwalt Janz, abschließend und befriedigend erörtert.

## Zu 5. bis 15.:

Zusammengefaßt wurden von den Beteiligten folgende Bedenken und Anregungen sowie Fragen zur Planungsdurchführung vorgebracht:

- a) Der Ausbau des Dahlemer Weges sei für diesen Teilbereich in einer endgültigen Breite von 22 m überhaupt nicht erforderlich und nicht einzusehen. Diese Straßenplanung wäre allenfalls verständlich, wenn der Dahlemer Weg in ganzer Länge verbreitert werden würde.
- b) Der endgültige Ausbau des Dahlemer Weges sollte allein zur Westseite hin durchgeführt werden, so daß nur landeseigenes Gelände für die Rampenböschungen in Anspruch genommen werden muß.
- c) Für die Grundstücke an der Curtiusstraße sollte auf die Festsetzung der Planergänzungsbestimmung Nr. 8 (Anschluß des Grundstückes an die Straße durch eine Böschung) verzichtet und statt dessen eine Stützmauer oder eine berankte Stahlstützwand vorgesehen werden, wodurch ein Eingriff in den Grundbesitz der Anlieger vermieden werden könnte.
- d) Ferner wurden die Auswirkungen angesprochen, die sich im Zusammenhang mit dem endgültigen Ausbau des Dahlemer Weges und der beabsichtigten Rampenschüttung bei der Bauausführung, der Entschädigung und der Heranziehung zu Erschließungsbeiträgen einschließlich der Pflicht zur Schneebeseitigung am Dahlemer Weg ergeben.



Im Rahmen der schriftlichen Erörterung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat die Bezirksverwaltung darauf hingewiesen, daß ein Brückenneubau im Zuge des Dahlemer Weges über die Wannseebahn zwingend erforderlich werde, da sowohl der bauliche Zustand als auch die Tragfähigkeit der bestehenden Brücke nicht mehr ausreichen. Wenn somit diesem Sicherheitsbedürfnis nachgekommen werden muß, werde in Anbetracht des Kostenaufwandes von fast 3 Mio. DM allein für die Brücke auch anerkannt werden müssen, daß die Brücke eine Breite erhalten müsse, die auch künftigen Anforderungen an eine örtliche Hauptverkehrsstraße entspricht. Die Fahrbahnen für die Brückenrampen müßten im Endzustand die gleiche Breite haben wie die Brücke selbst, wenn die Hauptverkehrsstraße in verkehrlicher Hinsicht funktionsfähig sein solle.

Die angeregte Trassenverschiebung nach Westen um ca. 10 m sei wegen der eintretenden Versenkungen und der zu schaffenden Übergangs- und Gegenbögen verkehrsplanerisch nicht vertretbar. Im übrigen konnte die Bezirksverwaltung Zehlendorf davon ausgehen, daß der vorliegende förmlich festgestellte Fluchtlinienplan vom 22. Mai 1902, der auf Grund der Vorschriften des § 173 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes als übergeleiteter Bebauungsplan rechtsverbindlich geblieben ist, den Anliegern bekannt sei. In diesem förmlich festgestellten Fluchtlinienplan ist eine Rampenböschung, die auf eine Einschüttung der Grundstücke hinausläuft, vorgesehen. Insofern werden durch den Bebauungsplan X-5 b keine neuen Planungsinhalte geschaffen.

Die Bezirksverwaltung hat die Errichtung einer Stützmauer oder einer Stahlstützwand nicht befürwortet. In erster Linie hat sie dies damit begründet, daß der zusätzliche Kostenaufwand von etwa 1 Mio. DM zu Lasten der Allgemeinheit bei gerechter Abwägung der Interessen der öffentlichen und privaten Belange nicht gerechtfertigt erscheine.

Die Bezirksverwaltung Zehlendorf, die für die Durchführung der geplanten Straßenbaumaßnahmen zuständig ist, wurde gebeten, diese Frage mit den von der geplanten Böschungseinschüttung betroffenen Eigentümern noch einmal mündlich zu erörtern. Das ist am 26. Januar 1972 geschehen. Durch Vergleich mit dem zur Zeit noch gültigen förmlich festgestellten Fluchtlinienplan vom 22. Mai 1902 wurde die effektiv eintretende Rechtsänderung deutlich gemacht und nachgewiesen, daß die nach dem förmlich festgestellten Fluchtlinienplan von 1902 maßgebende Linie der Böschungsunterkante durch die im Bebauungsplan X-5 b eingetragene untere Böschungslinie nur geringfügig überschritten wird, wobei sich die Überschreitung im wesentlichen aus der Erhöhung des Lichtraumprofils der Straßenbrücke über die Wannseebahn ergibt.

Als abschließendes Ergebnis dieser Erörterung haben die Beteiligten mit Schreiben vom 12. Februar 1972 an die Bezirksverwaltung Zehlendorf ihre Kompromißbereitschaft erklärt. Sie seien bereit, von den vorgebrachten Bedenken und Anregungen im bisher geführten Schriftwechsel abzugehen und sowohl auf eine Trassenverschiebung als auch auf die Errichtung einer Stützmauer oder einer Stahlstützwand im Bereich der rückwärtigen Grundstücksgrenzen zu verzichten. Sie wollten einen ca. 3 bis 8 m (je nach Lage des Grundstücks) breiten Grundstücksstreifen für die Einschüttung zur Herstellung der Böschung für die Brückenrampe zur Verfügung stellen. Eine darüber hinausgehende Inanspruchnahme der Grundstücke werde abgelehnt; sie würden jedoch dem Vorschlag zustimmen können, eine Böschungsauffangmauer aus Natursteinen im Zuge der im förmlich festgestellten Fluchtlinienplan eingetragenen Böschungsunterkante zu errichten.

Die Pflege und Instandhaltung der Böschung sei den Grundstückseigentümern jedoch nicht zuzumuten. Auf die Errichtung von Treppen und Toren auf der Westseite der einzelnen Grundstücke könnte verzichtet werden, wenn der Polizeipräsident in Berlin eine Befreiung von der Pflicht der Schnee- und Eisbeseitigung für die Betroffenen aussprechen würde. Ein entsprechender Antrag auf Befreiung von der Pflicht der Schnee- und Eisbeseitigung auf der Dahlemer Brückenrampe für die Anlieger werde beim Polizeipräsidenten in Berlin gestellt, wobei um Unterstützung dieses Antrages gebeten wurde.

Bei Entschädigungen für das Einschüttungsrecht müsse von einem Verkehrswert von 130,— DM je qm ausgegangen werden. Da die Einschüttung einem Verlust der Grundstücksfläche gleichzusetzen sei, müsse dieser Wert als Entschädigung zugrunde gelegt werden. Darüber hinaus sei eine erhebliche Wertminderung der gesamten Grundstücke festzustellen. Beim Verkauf eines Grundstücks trete dabei eine Minderung von etwa 30 % des zu erzielenden Verkaufspreises ein.

Die vorgebrachten Bedenken der Beteiligten zu 5. bis 15. wurden – abgesehen von den Entschädigungsfragen – mit Schreiben vom 12. Februar 1972 zurückgenommen; ihren Anregungen, die im förmlich festgestellten Fluchtlinienplan von 1902 eingetragene untere Böschungslinie einzuhalten, wurde durch Eintragung im Deckblatt zum Bebauungsplan im wesentlichen gefolgt. Auf den Grundstücken Curtiusstraße 82/88, die von der Einschüttung am stärksten betroffen werden, soll zu diesem Zweck zwischen den Punkten E, F und G eine Stützmauer errichtet werden, die eine maximale Höhe von 2 m erreichen wird.

Das Stadtplanungsamt Zehlendorf hat in seinem Schreiben vom 12. April 1972 an die Einsprechenden auf die Erklärung, einen 3 bis 8 m breiten Streifen für die Einschüttung auf den Grundstücken Curtiusstraße 82/96 (je nach Lage des Grundstücks) hinnehmen zu wollen, zur Richtigstellung bemerkt, daß im Bereich der Grundstücke Curtiusstraße 82/96 nach dem Fluchtlinienplan von 1902 nicht ein 3 bis 8 m breiter Streifen, sondern ein Streifen von etwa 5 bis 9 m eingeschüttet werden sollte.

Herr Jörg Rössler entgegnet namens und in Vollmacht der Eigentümergemeinschaft der Wohnanlage Curtiusstraße Nr. 94/96 mit Schreiben vom 25. April 1972, daß beim Erwerb des Grundstücks lediglich von einem für den Straßenbau erforderlichen Grundstücksstreifen von etwa 4 m Breite die Rede gewesen sei. Wenn der Bebauungsplan nachträglich geändert werden müsse, dann könne das nicht zu Lasten der Grundstückseigentümer hingenommen werden. Zur Einhaltung der 3 bis 4 m Einschüttungsfläche auf dem Grundstück Curtiusstraße 94/96 werde dann eine entsprechende Stützmauer oder eine steilere Böschungsanlage erforderlich sein. Es wurde daher um die Änderung des Bebauungsplanes gebeten.

Das Stadtplanungsamt Zehlendorf hat in seinem Antwortschreiben vom 31. Mai 1972 an Herrn Jörg Rössler auf die mündliche Erörterung vom 26. Januar 1972 verwiesen, in der von den Anliegern an der Curtiusstraße zur Kenntnis genommen wurde, daß die Bezirksverwaltung aus Kostengründen eine Stützmauer über die Südgrenze des Grundstücks Curtiusstraße 88 hinaus nicht mehr für vertretbar halten kann. Außerdem sei mit Hilfe des im Original vorliegenden Fluchtlinienplanes vom 22. Mai 1902 und anhand eines Straßenausbauplanes i. M. 1 : 250 verdeutlicht worden, um wieviel die Ausladung der jetzt geplanten Böschung im Vergleich zur alten verbindlichen Planung differiert. Es handele sich um sehr geringe Differenzen, die sich im wesentlichen aus der Erhöhung des Lichtraumprofils der Straßenbrücke im Zuge des Dahlemer Weges über die Wannseebahn ergäben.

Die vom Bezirksamt Steglitz beim Erwerb gegebenen Hinweise auf eine Inanspruchnahme von etwa 4 m der rückwärtigen Grundstücksfläche für die Anlage einer Böschung seien vorsorglich erteilt worden, um auf einen zu erwartenden Planungseingriff aufmerksam zu machen. Sie könnten aber nicht als verbindliche Zusagen gewertet werden; denn der neue Bebauungsplan X-5 b hatte seinerzeit noch nicht die erforderliche Reife erreicht.

Maßgebend bleibe die Tatsache, daß der Bebauungsplan X-5 b gegenüber dem zum Zeitpunkt des Erwerbs rechtsverbindlich als Bebauungsplan geltenden Fluchtlinienplan von 1902 hinsichtlich der Böschungsausladung kaum eine Rechtsänderung herbeiführe.

Über Entschädigungsforderungen und Anträge auf Befreiung von der Pflicht der Schnee- und Eisbeseitigung und der Erschließungsbeitragspflicht kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht entschieden werden. Entscheidungen dieser Art können nur im Rahmen der Planungs- durchführung getroffen werden.



Unabhängig hiervon wird auf folgendes hingewiesen:

Das Tiefbauamt beim Bezirksamt Zehlendorf von Berlin hat bei der Erörterung der Planungsdurchführung den Beteiligten zugesichert, daß der Wert des auf den Grundstücken zu beseitigenden Aufwuchses vom Gartenbauamt geschätzt wird. Über die Höhe der zu zahlenden Entschädigung und über die Art der Neubepflanzung wird das Tiefbauamt mit jedem einzelnen Anlieger schriftliche Vereinbarungen treffen. Die Neubepflanzung der Böschung wird vom Gartenbauamt in Auftrag gegeben. Es ist eine Begrünung mit flachwurzelnenden Gehölzen vorgesehen. Dabei ist an eine Sichtschutzpflanzung auf der Böschungsoberkante gedacht. Die Pflege der Bepflanzung wird für ein Jahr durch die ausführende Firma im Rahmen der Garantieverpflichtung durchgeführt. Die weitere Unterhaltung soll vom Anlieger übernommen werden.

Vorhandene Einfriedungen werden aus Mitteln der Baumaßnahme in neuer Lage wieder errichtet. Sollten sich Einfriedungen in einem nicht mehr zur Wiederverwendung geeigneten Zustand befinden, so werden in der Regel Abmachungen zu treffen sein, nach denen der Anlieger das Neumaterial zur Verfügung stellt und das Tiefbauamt das

Errichten der Einfriedungen übernimmt. Sollten Türen zum Dahlemer Weg, die nur dem Fußgängerverkehr dienen, in neuer Höhenlage wieder erforderlich werden, so werden auf dem Grundstück gegebenenfalls auch Treppenanlagen auf Kosten Berlins erstellt.

Die Kosten für Brücken und Rampen, deren Befestigung, Entwässerung und Beleuchtung gehören nicht zum Erschließungsaufwand. Sie bleiben daher bei der Ermittlung der Erschließungsbeiträge unberücksichtigt.

### B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 1972 (BGBl. I S. 873 / GVBl. S. 1052), 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 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884).

### C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

#### a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die Durchführung des Bebauungsplanes wird nach ungefährender Schätzung, über einen langen Zeitraum verteilt, folgende Kosten verursachen:

|                                                |                 |
|------------------------------------------------|-----------------|
| Grunderwerb                                    | 2 000 000,— DM  |
| Straßenbau                                     | 4 000 000,— DM  |
| Brückenbau                                     | 2 800 000,— DM  |
| Leitungsverlegungen                            | 200 000,— DM    |
| Gesamtkosten der Gebäude für den Gemeinbedarf  | 6 000 000,— DM  |
| Grünflächenanlage                              | 150 000,— DM    |
| Bruttokosten                                   | 15 150 000,— DM |
| Rückflüsse                                     |                 |
| a) durch Erschließungsbeiträge                 | 250 000,— DM    |
| b) durch Verkauf von landeseigenen Teilflächen | 1 800 000,— DM  |
| Nettokosten                                    | 13 100 000,— DM |

Die noch durchzuführenden öffentlichen Baumaßnahmen sind haushaltsmäßig zum größten Teil noch nicht erfaßt.

In der Investitionsplanung 1972 bis 1976 ist bei Abschnitt 1202 Haushaltsstelle 722 40 der Neubau (Ersatzbau) der Straßenbrücke im Zuge des Dahlemer Weges über die Eisenbahnanlagen in Zehlendorf mit Gesamtkosten in Höhe von 4 800 000,— DM ab 1970 enthalten. Die Straßenbrücke liegt jedoch überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes. Die Kosten für den Böschungsweg zur Schubertstraße sind in dieser Baumaßnahme enthalten; der auf der gegenüberliegenden Böschung geplante Fußgängersteg zur Parkanlage ist jedoch nicht Bestandteil dieses Bauvorhabens.

In der Investitionsplanung 1972 bis 1976 ist ferner bei Einzelplan 42 Abschnitt 4202 Haushaltsstelle 720 01 der Ausbau des Dahlemer Weges von Berliner Straße bis Mühlenstraße einschließlich Ersatzbau für die Brückentrampen mit Gesamtkosten in Höhe von 4 250 000,— DM ab 1971 enthalten.

#### b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 20. September 1972

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz  
Reg. Bürgermeister

Schwedler  
Senator  
für Bau- und Wohnungswesen