



Drucksachen

des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 28. 6. 1963

IV. Wahlperiode

Nr. 179

Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 (1) der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-65
für das Gebiet zwischen Teltower Damm und
Prinz-Handjery-Straße südlich der Mühlenstraße
im Bezirk 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-65 für das
Gebiet zwischen Teltower Damm und Prinz-Handjery-Straße
südlich der Mühlenstraße im Bezirk Zehlendorf.

Vom 30. Mai 1963.

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni
1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665, 1077) in Verbindung
mit § 4 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes
vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan X-65 vom 10. Oktober 1961 mit Deck-
blatt vom 22. Mai 1963 für das Gebiet zwischen Teltower
Damm und Prinz-Handjery-Straße südlich der Mühlen-
straße im Bezirk Zehlendorf wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirks-
amt Zehlendorf, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Amt
für Vermessung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebau-
ungsplanes können beim Bezirksamt Zehlendorf, Abteilung
Bau- und Wohnungswesen, Amt für Stadtplanung und Bau-
aufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei ein-
gesehen 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 liegt nach der vorbereitenden Bauleitplanung – Neufassung des Baunutzungsplanes (ABl. 1961 S. 742) – im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe II/2 bzw. im gemischten Gebiet der Baustufe III/3.

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes waren der vorgesehene Ausbau des Straßendurchbruchs der Mühlenstraße von der Prinz-Handjery-Straße bis zum Teltower Damm und die Festsetzung eines Standortes für soziale und kulturelle Zwecke unter Inanspruchnahme des im Privateigentum stehenden Grundstücks Teltower Damm Nr. 51/53, Prinz-Handjery-Straße 72 Ecke Mühlenstraße. Diese Maßnahmen erforderten die Aufhebung förmlich festgestellter Straßen- und Baufluchtlinien und die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen. Gleichzeitig wurden für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

II. Inhalt des Planes

Der durch förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien vom 31. August 1940 vorgesehene, jedoch bisher nicht durchgeführte Straßendurchbruch der Mühlenstraße von der Prinz-Handjery-Straße bis zum Teltower Damm und die gleichfalls nicht ausgeführte Abriegelung der alten Mühlenstraße (Straße 529) entsprechen im wesentlichen der heutigen Verkehrsplanung. Die Durchführung dieser Maßnahmen ist für das Jahr 1965 vorgesehen. Für die Einmündung der Mühlenstraße in den Teltower Damm erfordern jedoch verkehrstechnische Gründe eine Abweichung von den früheren Festsetzungen. Der Bebauungsplan setzt für den Einmündungsbereich der Mühlenstraße in den Teltower Damm entsprechende Straßenbegrenzungslinien fest. Die förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien wurden aufgehoben und durch Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen ersetzt. Da der Straßendurchbruch über eine größere Senke führt, ist die Aufschüttung eines Dammes erforderlich. Das Längsenprofil des neuen Straßenabschnittes wurde ebenfalls bereits im Jahre 1940 festgelegt und bis auf kleine Änderungen beibehalten.

Die etwa im Zuge der Straße 529 provisorisch angelegte bisherige Mühlenstraße folgt nicht den förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien vom 31. August 1940. Der Bebauungsplan ersetzt ohne Abweichungen oder Änderungen die förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien durch Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen. Die Straße 529 soll, wie bereits 1940 vorgesehen, so ausgebaut werden, daß sie etwa in Höhe der Grundstücke Mühlenstraße 1-3 und Mühlenstraße 6 in einer Kehre endet und von der Kehre als Verbindung zum Teltower Damm ein 7,0 m breiter öffentlicher Fußweg angelegt wird. Für die im provisorischen Straßenraum liegenden Versorgungs- und Entwässerungsleitungen muß in den künftigen Vorgärten der Grundstücke Mühlenstraße 1-3 und Teltower Damm 43 (Nordseite) eine etwa 6,0 m breite und 150,0 m lange Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten des Unternehmsträgers belastet werden.

Für eine Teilfläche des im Privateigentum stehenden Grundstücks Teltower Damm 51/53, Prinz-Handjery-Straße Nr. 72 Ecke Mühlenstraße setzt der Bebauungsplan einen Standort für soziale und kulturelle Zwecke mit der Baustufe II/2 fest.

Für die nördlich und südlich des Straßendurchbruchs Mühlenstraße liegenden Grundstücke setzt der Bebauungsplan flächenmäßig gemischtes Gebiet und die Baustufe III/3 bzw. allgemeines Wohngebiet und die Baustufe II/2 sowie Baugrenzen fest. Die rückwärtige Teilfläche des Grundstücks Teltower Damm 43 Ecke Mühlenstraße (Straße 529) wurde als Standort für ein Pumpwerk festgesetzt.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat den zu beteiligenden Behörden und Dienststellen, deren Belange berührt werden, zur Stellungnahme vorgelegen. Einwendungen wurden nicht erhoben.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Zehlendorf hat dem Bebauungsplan am 15. November 1961 zugestimmt.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 2. Januar 1962 bis 2. Februar 1962 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen wurden vorgebracht von:

1. Frau Ruth Sperling und Herrn Rechtsanwalt Dr. Klaus Sperling als Miteigentümerin bzw. als Beauftragter der Eigentümer des Grundstücks Mühlenstraße 1-3 mit Schreiben vom 16. Januar und 2. März 1962
2. Herrn Dipl.-Ing. Wilhelm Bethge als Miteigentümer des Grundstücks Teltower Damm 41 mit Schreiben vom 21. Januar 1962
3. Herrn Hans Pache für Frau Maria Pache als Miteigentümerin des Grundstücks Teltower Damm 39 und 41 mit Schreiben vom 30. Januar 1962
4. Herrn Andreas Harbauer – Firma Harbauer & Co. – als Miteigentümer des Grundstücks Mühlenstraße 10 mit Schreiben vom 31. Januar 1962.

Von den zu 1.-3. Genannten wurden die in den Jahren 1938 und 1939 bereits im Fluchtlinienfestsetzungsverfahren erhobenen Einsprüche gegen den Straßendurchbruch Mühlenstraße erneut geltend gemacht und entsprechende Bedenken und Anregungen gegen den Bebauungsplan vorgebracht. Die Bedenken richten sich gegen die Straßenführung der Mühlenstraße und die dadurch bedingte Inanspruchnahme von Teilflächen ihrer Grundstücke sowie die vorgesehene Umlegung von Grundstücksgrenzen. Es wird befürchtet, daß für das Grundstück Mühlenstraße 1-3 Baubeschränkungen eintreten werden und daher mit Vermögensnachteilen zu rechnen sei. Weitere Bedenken richten sich gegen die mit der Verlängerung der Straßenfronten verbundene Erhöhung der Erschließungskosten. Es wird angeregt, die „sowieso vorgesehene leichte Biegung im neuen“ Straßenverlauf etwa 50,0 m weiter ostwärts zu verlegen“. Dadurch würde nur das Nachbargrundstück für die neue Straßenführung benötigt, die Inanspruchnahme von Teilflächen des Grundstücks Mühlenstraße 1-3 jedoch vermieden.

Bezüglich des Grundstücks Teltower Damm 41 wurde vorgebracht, daß die Ein- und Ausfahrt zum Grundstück, die im Zuge der bisherigen Mühlenstraße (Straße 529) liegt, durch die Abriegelung und die Anordnung einer 7,0 m breiten Fußgängerverbindung zum Teltower Damm an das äußerste östliche Grundstücksende verlegt werde, was eine untragbare und unzumutbare Beeinträchtigung des Grundstücks darstelle und als Wertminderung anzusehen sei, weil Fahrzeuge nur unter Inkaufnahme eines Umweges zu der neuen Ein- und Ausfahrt zum Grundstück gelangen könnten. Da im übrigen schon wegen der vorhandenen Bebauung die neue Ein- und Ausfahrt an dieser Stelle nicht möglich sei, müsse gefordert werden, das etwa 15,0 m lange Teilstück der bisherigen Mühlenstraße vom Teltower Damm bis zur jetzigen Ein- und Ausfahrt als „Zufahrt nur für das Grundstück Teltower Damm 41“ zu belassen.

Von dem unter 4. Genannten wurde vorgebracht, daß für die bisherige Mühlenstraße, solange der Straßendurchbruch der Mühlenstraße vom Teltower Damm bis zur Prinz-Handjery-Straße noch nicht erfolgt sei, mit stärkerem Verkehr zu rechnen sei. Da eine Straßenseite nicht gepflastert sei, müsse mit stärkeren Belästigungen durch Straßenstaub gerechnet werden. Es werde die Anregung gegeben, die unbefestigte Straßenseite zu pflastern oder zu asphaltieren, bzw. die bisherige Mühlenstraße zur Einbahnstraße zu erklären, da bei Einbahnstraßenverkehr nur die Straßenseite benutzt werde, die befestigt sei und damit die Staubentwicklung auf ein erträgliches Maß herabgesetzt werde.

Zu den vorgebrachten Bedenken und Anregungen ist folgendes zu bemerken:

Die vorgesehene Führung der Mühlenstraße (Straßendurchbruch) stellt die Verbindung vom Hauptverkehrsstraßenzug Machnower Straße – Schönower Straße über Prinz-Handjery-Straße zum Hauptverkehrsstraßenzug Sundgauer Straße her. Die Anschlußstelle Schönower Straße mit der Kreuzung Teltower Damm muß daher als festliegender Ausgangspunkt für den Straßendurchbruch angesehen werden. Die im Jahre 1940 rechtsverbindlich

festgelegte Führung der Mühlenstraße erfüllt straßenbau-
technisch nur die Mindestforderungen, eben weil auf die
Belange der betroffenen Grundstückseigentümer weitgehend
Rücksicht genommen wurde. Die beiden Radien der S-Kurve
von $R = 110,0$ und $R = 130,0$ m sind nach heutigen Vor-
stellungen für eine Verkehrsstraße sehr knapp bemessen.
Jede schlankere Führung unter Ausbildung einer schrägen,
nicht rechtwinkligen Kreuzung am Teltower Damm müßte
das Grundstück Mühlenstraße 1-3 aber noch viel stärker
in Anspruch nehmen. Die angeregte Verlegung der Biegung
um etwa 50,0 m weiter ostwärts würde die Neigung der
Zwischengeraden so erheblich verändern, daß sich daraus
nicht ausführbare Radien ergeben würden. Eine Parallel-
verschiebung der S-Kurve nach Osten würde aber den
Abriß des Hauses Prinz-Handjery-Straße 6 erfordern und
damit einen ungleich härteren Eingriff in das Eigentum
darstellen. Die Bedenken gegen die Veränderung der Grund-
stücksgrenzen beziehen sich auf das vom Bezirksamt Zeh-
lendorf eingeleitete Grenzregelungsverfahren. Nach den
Vorberechnungen für dieses Grenzregelungsverfahren wer-
den vom Grundstück Mühlenstraße 1-3 etwa 595 m² für
Straßenlandzwecke benötigt. Auf dem Austauschwege
sollen dem Grundstück jedoch etwa 855 m² Bauland zuge-
schlagen werden. Das stellt einen flächenmäßigen Zuwachs
für das Grundstück von etwa 250 m² dar. Hinzu kommen
ungefähr weitere 250 m² derzeitiges Straßenland, die nach
dem Ausbau der Mühlenstraße ebenfalls als Bauland dem
Grundstück zugeschlagen werden. Den Eigentümern ist ein
entsprechender Lageplan, aus dem die Einzelheiten ersicht-
lich sind, vom Bezirksamt Zehlendorf zugeleitet worden.
Den Eigentümern des Grundstücks Mühlenstraße 1-3 steht
somit ein neues, gutgeschnittenes Baugrundstück zur Ver-
fügung, das nach dem Baunutzungsplan in der Baustufe II/2
liegt, für das der Bebauungsplan jedoch die Baustufe III/3
festsetzt. Da das Grundstück bis auf ein 2geschossiges
Gebäude nicht bebaut ist, sind Baubeschränkungen und
Vermögensnachteile nicht ersichtlich. Zu den Bedenken,
daß durch die Führung der Mühlenstraße erhöhte Erschlie-
bungskosten entstehen würden, ist auszuführen, daß die
Anleger nach dem Erschließungsbeitragsgesetz vom
27. Juni 1962 (GVBl. S. 579) entsprechend der Straßen-
breite und dem für das Grundstück festgesetzten Maß der
baulichen Nutzung zu den Kosten herangezogen werden.
Die Bedenken der Eigentümer wurden durch die Fest-
setzung einer höheren Baustufe für das Grundstück, den
Wegfall des über das Grundstück vorgesehenen 12,0 m
breiten Grünstreifens nach dem Deckblatt zum Bebauungs-
plan und durch den vorgesehenen günstigen Flächentausch
weitgehend berücksichtigt.

Berlin, den 20. Juni 1963

Der Senat von Berlin

Albertz
Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen

Hinsichtlich der Ein- und Ausfahrt des Grundstücks Tel-
tower Damm 41 ist zu bemerken, daß das Grundstück
außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt
und die förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien
vom 31. August 1940 durch den Bebauungsplan nicht
geändert oder aufgehoben werden. Im Fluchtlinienfest-
setzungsverfahren hatten die Eigentümer ihren Einspruch
mit Schreiben vom 14. Mai 1939 zurückgezogen. Den Eigen-
tümern der Grundstücke Teltower Damm 39 und 41 wurde
vom Bezirksamt Zehlendorf mitgeteilt, daß für ihre und
weitere Grundstücke ein anschließendes Bebauungsplan-
verfahren eingeleitet worden sei. Es bleibt den Eigen-
tümern überlassen, die hier vorgetragenen Bedenken im
anschließenden Bebauungsplanverfahren, das ihre Grund-
stücke umfaßt, ggf. erneut vorzutragen.

Die Anregungen der unter 4. Genannten betreffen in
erster Linie den vorübergehenden Straßenausbau, die Stra-
ßenunterhaltung und verkehrspolizeiliche Maßnahmen, die
nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplanes
sind. Die Pflasterung oder Asphaltierung des noch nicht
befestigten Teiles der Mühlenstraße für etwa 1 bis 3 Jahre
ist aus finanziellen Gründen nicht vertretbar. Die Mühlen-
straße zur Einbahnstraße zu erklären, würde auch keine
endgültige Abhilfe schaffen; die beanstandeten Belästigun-
gen sind nur zwischenzeitlicher Natur. Nach Abriegelung
der Mühlenstraße und durchgeführtem Straßenausbau ist
mit ihrem Auftreten nicht mehr zu rechnen, da eine erheb-
liche Verbesserung des jetzigen Zustandes geschaffen wird.

Den vorgebrachten Anregungen wird damit am besten
Rechnung getragen.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 /
GVBl. S. 665, 1077) in Verbindung mit § 7 der Bauordnung
für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl.
S. 1087, 1104); Gesetz zur Ausführung des Bundesbau-
gesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Nach Ermittlungen des Bezirksamtes Zehlendorf, Abtei-
lung Bau- und Wohnungswesen, betragen die Kosten
für den Grunderwerb etwa 424 000 DM,
für den Straßenbau einschl. Leitungs-
verlegungen etwa 628 000 DM.

Die Mittel hierfür sind z. T. im Haushaltsplan 1963
unter HUA A 67 00/832 enthalten.