



Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 9. 9. 1966

IV. Wahlperiode

Nr. 1581

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-73
für das Gelände der Kolonie Feierabend
an der Andrézeile und an der Berlepschstraße
einschließlich der Grundstücke
Berlepschstraße 98/120 und Berlepschstraße 93/95
im Bezirk Zehlendorf**

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 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-73
für das Gelände der Kolonie Feierabend an der Andrézeile
und an der Berlepschstraße einschließlich der Grundstücke
Berlepschstraße 98/120 und Berlepschstraße 93/95
im Bezirk Zehlendorf

Vom 21. Juli 1966

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

§ 1

Der Bebauungsplan X-73 vom 22. April 1965 mit Deckblatt vom 11. Juli 1966 für das Gelände der Kolonie Feierabend an der Andrézeile und an der Berlepschstraße einschließlich der Grundstücke Berlepschstraße 98/120 und Berlepschstraße 93/95 im Bezirk Zehlendorf wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Zehlendorf, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Zehlendorf, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, 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

Nach der vorbereitenden Bauleitplanung – Neufassung des Baunutzungsplanes (ABl. 1961 S. 742) – war das Gelände südwestlich der Andrézeile, mit Ausnahme eines Geländestreifens beiderseits des Buschgrabens, der zum Nichtbaugelände gehört, zunächst als Baulandreserve ausgewiesen. Inzwischen ist es durch den Änderungsplan zum Flächennutzungsplan – Umwandlung von Baulandreserven und Nichtbaugeländeflächen der Bezirke VII, VIII, X, XII, XIII und XIV von Berlin in Wohnbauflächen und Grünflächen sowie Ausweisung von Sondergebieten – vom 20. Mai 1964 mit Deckblatt vom 12. Januar 1965 (ABl. 1965 S. 556) als Wohnbaufläche (Geschosflächenzahl 0,4) ausgewiesen worden. Die im nördlichen Planbereich östlich der Andrézeile gelegenen Grundstücke gehören zum allgemeinen Wohngebiet, Baustufe II/2.

Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die Absicht, das ehemals ausschließlich landeseigene Gelände der Kolonie „Feierabend“ an der Andrézeile und der Berlepschstraße – das nach dem Generalpachtvertrag vom 26. Juni 1958 bei Inanspruchnahme für den Wohnungsbau oder für öffentliche Zwecke als Kleingartenkolonie aufzulösen ist – für den Wohnungsbau zu erschließen.

Gleichzeitig sollte auch der seinerzeit landeseigene Geländeteil nördlich der Berlepschstraße, der durch den inzwischen gekündigten Vertrag vom 10. März 1947 an einen Gartenbaubetrieb verpachtet worden war, in das Wohnbauland einbezogen werden. In diesem Zusammenhang waren die für die Erschließung notwendig werdenden Straßen durch Festsetzung von öffentlichem Straßenland rechtsverbindlich zu sichern.

Die Gemeinnützige Aktiengesellschaft für Angestellten-Heimstätten (GAGFAH) hat das ehemals landeseigene Gelände – soweit es für den Wohnungsbau vorgesehen ist – erworben; sie beabsichtigt, die gesamte Bebauung durchzuführen.

II. Inhalt des Planes

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Die städtebauliche Konzeption erforderte es, die Wohnbebauung südwestlich der Andrézeile und der Straße Nr. 625 mit dem westlich angrenzenden Siedlungskomplex als Einheit zu gestalten.

In Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung wurde – mit Ausnahme des Ladengebietes und des nordöstlich der Andrézeile und der Straße 625 gelegenen Gebietes – bei Einzelbaukörperausweisung als Art der Nutzung reines Wohngebiet festgesetzt. Als Maß der Nutzung ergibt sich im Durchschnitt eine Geschosflächenzahl von 0,45.

Während im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes und südwestlich des Ladengebietes Geschoswohnungsbauten mit 3 Vollgeschossen vorgesehen wurden, sind beiderseits der Straße 626 zweigeschossige Reihenhäuser angeordnet. Im südlichen Teil des Planbereiches beiderseits der Straßen 627, 628 und 629 sowie südlich der Straße 630 sind im wesentlichen zweigeschossige Doppelhäuser mit den dazugehörigen Garagen als Kettenbauten festgesetzt worden. Lediglich an den Enden der Stichstraßen wird diese Bebauung durch je zwei eingeschossige Einzelhäuser unterbrochen.

Die Dachformen für die dreigeschossigen Wohnbauten und die Einfamilienhäuser werden in der Planergänzungsbestimmung 10 bestimmt; die äußere Gestaltung der Terrassenanbauten auf den Einfamiliengrundstücken wird im Beiblatt zum Bebauungsplan X-73 vorgeschrieben, auf das in Planergänzungsbestimmung 12 hingewiesen wird.

Um eine Störung der Wohnruhe möglichst weitgehend auszuschließen und den reinen Wohncharakter der Siedlung zu sichern, wird in Planergänzungsbestimmung 1 bestimmt, daß die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Insgesamt werden in dem Erschließungsgebiet 275 Wohnungen, davon 120 Eigentumswohnungen und 155 Kaufeigenheime, errichtet. Die nördlich der Straße 626 ausgewiesenen Gebäude sind bereits erstellt worden.

Um die Nahversorgung der zukünftigen Bewohner des Planbereiches zu sichern, wurde an der Andrézeile südöstlich der Straße 626 bei eingeschossiger Einzelbaukörperausweisung ein Ladengebiet festgesetzt. Die Planergänzungsbestimmung 2 regelt die Zulässigkeit der Gewerbearten innerhalb dieses Gebietes.

Die im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches liegenden Erbbaugrundstücke beiderseits der Berlepschstraße einschließlich eines Teiles des bahnseitigen Hinterlandes wurden in Anlehnung an die vorbereitende Bauleitplanung (Baunutzungsplan) – bei flächenmäßiger Ausweisung – Geschosflächenzahl 2, Grundflächenzahl 0,2, Geschosflächenzahl 0,4 und offener Bauweise – als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die noch während der öffentlichen Auslegung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthaltene, dem allgemeinen Wohngebiet zugehörige Gemeinbedarfsfläche für eine Schule und eine Kindertagesstätte wurde aus dem Planbereich herausgenommen, da auf Grund veränderter städtebaulicher Entwicklungen – auch hinsichtlich der Standorte für öffentliche Einrichtungen – neue Untersuchungen anzustellen sind, deren Ergebnisse zur Zeit noch nicht zu übersehen sind. Die Festsetzung der genannten Fläche westlich des Buschgrabens für die ursprünglich hier vorgesehenen öffentlichen bzw. konfessionellen Standorte war daher zur Zeit nicht zu vertreten.

b) Verkehr

Die Andrézeile (im nördlichen Bereich der Straße 625) hat die Bedeutung einer Verkehrsstraße. Sie wurde daher im südöstlichen Bereich mit einer Breite von 22,0 m und im Bereich des Ladengebietes mit einer Breite von 24,0 m festgesetzt.

Die Kreuzung mit der als Wohnsammelstraße dienenden Berlepschstraße, die infolge ihrer Funktion nicht unerheblich belastet wird, erfährt nach den Festsetzungen im Bebauungsplan eine angemessene Aufweitung, um den zukünftigen Verkehrsbedürfnissen zu entsprechen.

Die Erschließung des Baugebietes im südlichen Planbereich erfolgt durch die 12,0 m breite Straße 630, die in Verlängerung der Neuruppiner Straße östlich des Buschgrabens in die Andrézeile einmünden soll. Von der Straße 630 aus übernehmen die Straßen 627, 628 und 629 die Aufschlußfunktion für die hier festgesetzte Wohnbebauung. Die 7,0 m breiten Stichstraßen enden in Kehren mit einem Durchmesser von 21,0 m, von denen je ein 2,0 m breiter Fußweg die Verbindung zur öffentlichen Grünfläche herstellt.

Die U-förmige Straße 626, die mit einer Breite von 12,0 m festgesetzt wurde, erschließt die Wohnbauten im mittleren Planbereich und wird an die Berlepschstraße und die Andrézeile angebunden. Die eingetragenen Zugänge zu den Einfamilienreihenhäusern sowie die Verkehrsflächen im Bereich des Buschgrabens (LMNOL) und PQRS) wurden in den Planergänzungsbestimmungen 6 und 8 für die Belastung mit einem Gehrecht – innerhalb der Verkehrsflächen auch mit einem Fahrrecht – zugunsten der Allgemeinheit und für die Belastung mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmenseigentümer vorbehalten. In Planergänzungsbestimmung 7 wurde die Bepflanzungs- und Befestigungsart der mit einem Leitungsrecht zu belastenden Zugänge und öffentlichen Grünflächen geregelt.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr sehen Abstellmöglichkeiten im Verhältnis von 1 : 1 auch im Bereich der Eigentumswohnungen vor.

c) Grünplanung

In Fortführung des Erschließungssystems des westlich benachbarten Siedlungsgeländes wurde der dort verlaufende Grünzug innerhalb des Planbereiches in östlicher Richtung fortgeführt und als öffentliche Grünfläche in einer Breite von 12,0 m festgesetzt. Das fahrer- und verkehrsfreie Fußwegesystem wurde damit ergänzt und der Anschluß an die südlichen Stichstraßen und die nördlich liegenden Reihenhäuserzellen sichergestellt. An der Einnündung in den mit einer Breite von mindestens 13,0 m festgesetzten, von Nordosten nach Süden verlaufenden Grünzug, der später in südlicher Richtung den Anschluß an die Großgrünfläche „Machnower Busch“ über die Straße Wolfswerder herstellen soll und im Nordosten an die Andrézeile anschließt, wurde innerhalb des öffentlichen Grüns ein Spiel- und Tummelplatz festgesetzt. Dieser Grünzug wurde auf einer Breite von 7,0 m für die Belastung mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger vorgesehen.

Da der Eisenbahnplanung der Stammbahnlinie nicht mehr die frühere Bedeutung beigemessen wird, wurde das landeseigene, ursprünglich für die Verbreiterung des Bahngeländes vorgesehene Gelände hinter den Grundstücken Berlepschstraße 98/106 sowie das westlich anschließende Gebiet bis zur Straße 625 als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Diese Grünfläche stellt eine Verbindung zwischen der Straße 625 und dem außerhalb des Geltungsbereiches an der Idsteiner Straße geplanten Grünzug dar. Zugleich würde hiermit eine Abschirmung der Wohngrundstücke gegen das Eisenbahngelände sichergestellt. Im östlichen Planbereich wurde beiderseits des Buschgrabens ein ca. 11-12 m breiter Geländestreifen (Grabenböschung) als nicht überbaubare öffentliche Grundstücksfläche festgesetzt.

Für die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen gelten hinsichtlich der Straßenanschlüsse, der Bepflanzung der Werbeanlagen und der Einfriedigungen die Planergänzungsbestimmungen 5, 9 und 11.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, zur Stellungnahme vorgelegen. Bedenken wurden nicht erhoben.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Zehlendorf hat dem Bebauungsplan am 19. Mai 1965 zugestimmt; er ist gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 12. Juli 1965 bis 13. August 1965 öffentlich ausgelegt worden.

Während der Auslegung des Bebauungsplanes haben die Eigentümer des Grundstückes Michendorfer Straße 28, Herr und Frau Lundt, mit Schreiben vom 15. Juli 1965 darauf hingewiesen, daß in dem Bebauungsplan auf dem östlich an ihr Grundstück angrenzenden Gelände Garagen ausgewiesen worden seien, jedoch lediglich Wagenabstellplätze gebaut würden. Hierdurch sei u. a. eine Beeinträchtigung durch Lärm und Geruch zu befürchten. Es wurde angeregt, bei der Baugesellschaft darauf hinzuwirken, daß durch Bepflanzungen an der Grundstücksgrenze die beeinträchtigten Beeinträchtigungen gemindert werden.

Berlin, den 5. August 1966

Albertz
Bürgermeister

Der Senat von Berlin

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen

Da die Bedenken und Anregungen sich nicht gegen die Festsetzungen im Bebauungsplan richten und die Garagenbaufläche, auch wenn sie nur als Stellplatz genutzt werden sollte, einen angemessenen Abstand zum Grundstück Michendorfer Straße 28 einhält, konnten die Bedenken innerhalb dieses Verfahrens nicht berücksichtigt werden. Es bleibt den Einsprechenden unbenommen, ihre Bedenken auf geeignetem anderem Wege geltend zu machen.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429 / GVBl. S. 757); Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Einnahmen und sächliche Ausgaben:

Von Berlin noch zu tragende Kosten für den Ausbau der Berlepschstraße und Andrézeile (ohne Kosten für die Überführung der Bahn, die außerhalb des Geltungsbereiches liegt)

900 000,— DM

Anlegung des Grünstreifens einschl. Spiel- und Tummelplatz

120 000,— DM

Bruttokosten 1 020 000,— DM

Rückflüsse:

Erschließungsbeiträge, die von der GAGFAH noch zu zahlen sind (805 000,— DM Gesamterschließungsbeiträge ./ 450 000,— DM anzurechnende Vorausleistung für den Ausbau von Erschließungsstraßen durch die GAGFAH)

355 000,— DM

Danach zu erwartende Nettokosten 665 000,— DM

Der Ausbau der Andrézeile und Berlepschstraße ist in den Rechnungsjahren 1966/1967 vorgesehen. Die Kosten von zusammen 900 000,— DM werden unter HUA A 67 00 Hst. 829 eingesetzt.

Die Kosten für die Anlegung des Grünstreifens sind im Haushaltsplan-Entwurf für das Rechnungsjahr 1967 unter HUA A 83 10 Hst. 831 enthalten.

Die von der GAGFAH zu leistenden Erschließungsbeiträge von 355 000,— DM werden in zehn Jahresraten von 35 500,— DM unter HUA A 67 00 Hst. 095 vereinrahmt.

In obiger Aufstellung nicht enthalten sind die Kosten für die von Berlin bereits in den Jahren 1964/1965 ausgebauten Straßen 626 und 628 in Höhe von 500 000,— DM. Ebenfalls nicht enthalten sind die Einnahmen, die Berlin aus der Veräußerung des landeseigenen Baulandes an die GAGFAH zugeflossen sind oder noch zufließen werden.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.