

B e g r ü n d u n g

nach § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes zum Bebauungsplan X-80 für das Gelände zwischen der Andréezeile, Machnower Straße und der Landesgrenze im Bezirk Zehlendorf

I. Veranlassung des Planes

Durch Kaufvertrag vom 29. Juni 1962 haben Frau Ingeborg Rotter und Frau Sigrid Rotter das 30.423 qm große Grundstück Machnower Straße 64 Ecke Andréezeile 101 zur Errichtung von Wohnbauten im Sozialen Wohnungsbau erworben. Der von der beauftragten Architektin Dipl.-Ing. Sigrid Kressmann-Zschach eingereichte Bebauungsvorschlag kann jedoch nach dem rechtskräftig bestehenden Bebauungsplan (siehe auch Abschn. Iia) noch nicht zugelassen werden. Da auch infolge des besonderen Grundstücksschnittes eine städtebaulich befriedigende Lösung nach dem gültigen Bebauungsplan nicht erzielt werden kann, weil zwangsläufig nur eine geschlossene Randbebauung an den Straßen möglich wäre, hat das Bezirksamt im Einvernehmen mit der bezirklichen Baudeputation und dem Planungsausschuß der Bezirksverordnetenversammlung die Einleitung eines Planänderungsverfahrens für notwendig erachtet.

II. Inhalt des Planes

a) Bestand:

Das Gelände wird seit vielen Jahren kleingärtnerisch genutzt. Es ist in 53 Kleingartenparzellen aufgeteilt, von denen 31 mit dauernd bewohnten Lauben besetzt sind. Für das Grundstück besteht bereits ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG, da nach § 173 Abs. 3 BBauG die städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung in Verbindung mit dem Baunutzungsplan zusammen mit dem förmlich festgestellten Fluchtlinienplan vom 5. November 1920 als Bebauungsplan weitergelten. Nach diesem zur Zeit noch rechtsgültigen Bebauungsplan wäre nur ein 40 m breiter Streifen entlang der Machnower Straße und Andréezeile mit einer Geschoßflächenzahl von 0,6 bebaubar. Der restliche Teil ist seit Inkrafttreten der neuen Bauordnung für Berlin am 1. Januar 1959 Nichtbaugebiet. Danach würde zur Zeit nur eine Gesamtgeschoßfläche von etwa 6.360 qm erzielt werden können, während die Eigentümerinnen Baulichkeiten mit einer Gesamtgeschoßfläche von ca. 16.000 qm errichten könnten, wenn - wie im Fluchtlinienplan vom 5. November 1920 vorgesehen - das ganze Grundstück bebaut werden könnte.

Sowohl die Machnower Straße als auch die Andréezeile sind nach den Merkmalen des Erschließungsbeitragsgesetzes noch nicht endgültig hergestellt. Versorgungs- und Entwässerungsleitungen sind in den angrenzenden Straßenzügen nur teilweise vorhanden. Das Leitungsnetz muß für die beabsichtigte Bebauung noch erweitert werden.

Nach den beim Bezirksamt vorhandenen Unterlagen liegt das Gelände auf der diluvialen Hochfläche des Teltow, die aus einer Wechsellagerung von Geschiebesand, Geschiebelehm oder -mergel und Kies aufgebaut ist. An der Erdoberfläche steht hier fast allenthalben Sand

an. Unmittelbar westlich der Landesgrenze ist ein breiter aluvialer Kolk eingesenkt, in dem Flachmoortorf, Paulschlamm, aluvialer Sand und auch Wiesenkaik eingelagert worden sind. Soweit das Gelände für eine Bebauung vorgesehen ist, kann der Baugrund als geeignet angesehen werden. Eine genaue Baugrund- und Grundwasserbeurteilung ist beim Senator für Bau- und Wohnungswesen - VII E - beantragt worden.

Der höchste Grundwasserstand wurde im Jahre 1956 im Bereich der Machnower Straße bei etwa NW + 36 m beobachtet. Er liegt also etwa drei bis vier Meter unter Gelände.

b) Art und Maß der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan sieht entsprechend den vor dem 1. Januar 1959 gültigen Festsetzungen die Verschiebung der Baugebietsgrenze nach Westen bis an die Landesgrenze vor. Dadurch erhält das Grundstück durch Vergrößerung der Baugrundstücksfläche eine Nutzungsmöglichkeit, wie sie auch für alle anderen Grundstücke der Umgebung festgesetzt ist, obgleich im südlichen Bereich ein Geländedreieck von etwa 1.800 qm und im Kreuzungsbereich der Machnower Straße/Andréezeile Gelände streifen von etwa 450 qm zusätzlich zu den bisher abzutretenden Straßenlandflächen für öffentliche Zwecke in Anspruch genommen werden sollen. Dagegen wird der im förmlich festgestellten Fluchtlinienplan vom 5. November 1920 ausgewiesene 3 m breite Fußweg entlang der Landesgrenze aufgehoben und in der nördlichen Spitze des Geländes die öffentliche Grünflächen-grenze zugunsten der Baugrundstücksfläche weiter nach Norden verschoben. Außer den geschilderten Veränderungen werden die förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien beibehalten, so daß das Baugrundstück eine Größe von etwa 22.750 qm (planimetrisch ermittelt) erhält.

Da mit dem Bauträger über die Art der Bebauung im Grundsatz Einvernehmen besteht, sieht der Plan die Festsetzung der Grundflächen der Gebäude und der Anzahl der Vollgeschosse vor. Dabei wird davon ausgegangen, daß bei voller Ausnutzung der GFZ = 0,6, bezogen auf das zukünftige Baugrundstück, die sonst übliche niedrigere drei- oder viergeschossige Bebauung eine fast geschlossene massive Front von Bauten vor der westlich angrenzenden Niederung des Machnower Busches bilden würde, während durch Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse und bei punkthausartiger Bebauung die gerade hier gewünschten Werte Auflockerung erreicht wird, um auch den angrenzenden Anliegern den Durchblick in die Landschaft zu gestatten. Es wurden deshalb drei achtgeschossige Hochhäuser vorgesehen, deren Stellung so gewählt wurde, daß einerseits eine Verschattung der Nachbargrundstücke vermieden, andererseits der Mindestabstand von 22 m zur Landesgrenze gehalten wurde. Lediglich im nördlichen Teil wurde mit Rücksicht auf die Beson-nungsverhältnisse an Stelle eines achtgeschossigen Hochhauses eine fünfgeschossige gegliederte Zeile etwa in Nordsüd-lage in einem mittleren Abstand von 25 m von der Landesgrenze vorgesehen.

Da nach den vorliegenden Entwürfen der Bauträger nur Wohnun-gen, und zwar insgesamt 184 Einheiten, errichtet werden sollen, wird das Gelände abweichend von der bisherigen Festsetzung (allgemeines Wohngebiet) als reines Wohngebiet ausgewiesen. Für die in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücke Buschgrabenweg 22 und 24 werden Art und Maß der Nutzung ($Z = 2$, $GRZ = 0,3$, $GFZ = 0,6$, geschlossene Bauweise) nicht geändert.

Der vorliegende Bebauungsplan weicht in einigen Teilen vom gültigen Flächennutzungsplan ab. Die Abweichungen sind jedoch nicht so einschneidend, daß die Vorschrift des § 8 Abs. 2 Satz 1 des Bundesbaugesetzes als verletzt angesehen werden müßte. Die durch den Bebauungsplan eingetretenen Änderungen sind zu gegebener Zeit in den Flächennutzungsplan zu übernehmen.

c) Verkehr:

Sowohl die Andrézeile als auch die Machnower Straße haben schon im förmlich festgestellten Fluchtlinienplan vom 5. November 1920 ihre nach der Planung notwendige Breitenausweisung von 20 m und 28 m erhalten. Wie schon erwähnt, muß lediglich im Kreuzungsbereich der beiden Straßen im Interesse eines später reibungslosen und flüssigen Ablaufs des Kreuzungs- und Abbiegeverkehrs eine Aufweitung des Straßenraumes vorgenommen werden, um eine leistungsfähige Kreuzung herstellen zu können. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs wird die Andrézeile abweichend von der bisherigen Festsetzung so geführt, daß die einspringende Ecke des Zonengebietes in die Andrézeile über die Grundstücksecke des Buschgrabenweg 22 und 24 führende, im Fluchtlinienplan vom 5. November 1920 förmlich festgestellte, aber noch nicht ausgebauten Straße wird im Interesse der Verkehrssicherheit, und weil eine Notwendigkeit zur Erschließung nicht besteht, aufgehoben.

Im Generalstraßenplan ist die Machnower Straße als Hauptverkehrsstraße, die Andrézeile als Verkehrsstraße vorgesehen. Nach Öffnung der Grenzen wird ohne Zweifel der stärkere Verkehr auf der Machnower Straße liegen. Die Zahl der Grundstücksauffahrten wurde deshalb an dieser Straße auf eine beschränkt.

Für den ruhenden Verkehr wurde das vorgeschriebene Verhältnis von zwei Mietwohnungen je Stellplatz oder Garage zugrunde gelegt. Es wurde auf eine möglichst störungsfreie und straßennahe Anordnung Wert gelegt, wobei ein großer Anteil an nichtüberbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen in wohnungsnaher Umgebung erhalten werden konnte.

d) Grünplanung:

Nach dem gültigen sanktionierten Flächennutzungsplan ist zwischen dem Teltowkanal und dem Gutsbereich von Düppel im Zuge des Buschgrabens ein teilweise durch Sport- und Kleingartenflächen aktivierter breiter stadtgliedernder Grünzug vorgesehen, der in den festgesetzten Bebauungsplänen X-12 und X-49 schon Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung ist. Danach sind die auf der Südostseite der Machnower Straße gelegenen Grundstücke Machnower Straße 107, 107a und 109 in die geplante öffentliche Grünfläche einbezogen.

Im vorliegenden Bebauungsplan war dafür Sorge zu tragen, daß die zur Zeit durch die weit nach Süden ragende Spitze des hier in Rede stehenden Grundstücks entstandene Unterbrechung des Grünzuges beseitigt wird. Deshalb wird die Südspitze des Grundstücks zur öffentlichen Grünfläche bestimmt, die durch eine Linie etwa in Höhe der nordöstlichen Grenze des Grundstücks Machnower Straße 107 gegen das Baugrundstück abgegrenzt wird. Zu gegebener Zeit besteht dann die Möglichkeit, den durch den Grünzug zu führenden Promenaden- oder Wanderweg zügig nach Norden zu verlängern und an der Ostseite des Machnower Busches vorbeizuführen.

Ebenso war es erforderlich, von der Straße Buschgrabenweg in westlicher Richtung an der Nordspitze des Geltungsbereichs eine Verbindung zur geplanten Erholungsfläche am Machnower Busch zu schaffen.

e) Grunderwerb:

Von dem 30.423 qm großen Grundstück waren nach dem zur Zeit noch gültigen Bebauungsplan (förmlich festgestellten Fluchtlinienplan vom 5. November 1920) 4.862 qm Straßenland abzutreten.

Nach dem vorliegenden Bebauungsplan beträgt die Straßenlandabtretung nach vorläufiger graphischer Ermittlung ca. 4.700 qm. Die für öffentliche Grünflächenzwecke in Anspruch zu nehmenden Flächen haben eine Größe von ca. 2.100 qm. Hieraus ergibt sich eine Gesamtabtretung von ca. 6.800 qm.

III. Kostenangaben

Für die nach dem Bebauungsplan durchzuführenden städtebaulichen Maßnahmen wird nach überschlägiger Ermittlung mit folgenden Kosten gerechnet:

a) Grunderwerb	rd. 122.000,--	DM
b) Straßenbau	" 396.000,--	"
c) Leitungsumlegungen	" 100.000,--	"
d) Grünflächenanlage	" 16.000,--	"
Bruttokosten zusammen	rd. 634.000,--	DM
Rückflüsse (Erschließungsbeiträge)	" 116.000,--	"
Nettokosten zusammen	rd. 518.000,--	DM

Es ist darauf hinzuweisen, daß die Nettokosten zum größten Teil schon auf den förmlich festgestellten Fluchtlinienplan vom 5. November 1920 zurückzuführen sind.

IV. Verfahren

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen - Abt. II - hat mit Schreiben vom 11. Januar 1963 der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zugestimmt. Der nach § 3 Abs. 1 AGBBau erforderliche Bezirksamtsbeschluß zur Einleitung des Planänderungsverfahrens wurde am 11. März 1963 gefaßt.

Die städtebaulichen Absichten auf diesem Gelände sind schon in den Sitzungen der Baudeputation des Bezirks am 8. Oktober und 1. November 1962 und in der Sitzung des Planungsausschusses der Bezirksverordnetenversammlung am 15. November 1962 beraten und grundsätzlich gebilligt worden. Der Bebauungsplan-Entwurf hat in der Planungssitzung des Senators für Bau- und Wohnungswesen am 7. März 1963 mit Abänderungen die Zustimmung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, erhalten.

Aufgestellt

Bezirksamt Zehlendorf
Abteilung Bau- und Wohnungswesen
Amt für Stadtplanung

Berlin-Zehlendorf, den 5. Juni 1963

Dr. R o t h k a g a l
Bezirksstadtrat

W i s c h e r
Oberbaurat