



Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 30. 10. 1964

IV. Wahlperiode

Nr. 699

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 (1) der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-73
für die Grundstücke beiderseits der Bundesallee
und des Bundesplatzes zwischen Hildegardstraße
und der Ringbahn im Bezirk Wilmersdorf.**

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 IX-73
für die Grundstücke beiderseits der Bundesallee
und des Bundesplatzes zwischen Hildegardstraße
und der Ringbahn im Bezirk Wilmersdorf.**

Vom 15. September 1964.

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 IX-73 vom 20. August 1963 mit Deckblatt vom 3. September 1964 für die Grundstücke beiderseits der Bundesallee und des Bundesplatzes zwischen Hildegardstraße und der Ringbahn im Bezirk Wilmersdorf wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Wilmersdorf, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Amt für Vermessung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Wilmersdorf, 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

Durch die Entwicklung des Kraftfahrzeugverkehrs und das ständige Wachsen der Zahl der zugelassenen Fahrzeuge wurde es im öffentlichen Interesse notwendig, die Anlage eines Netzes von übergeordneten Straßen vorzusehen. Dieses Netz, das in seinen Grundzügen bereits im Flächennutzungsplan von 1950 enthalten ist, besteht aus vier die Innenstadt umschließenden Tangenten, einem im näheren Bereich des S-Bahnringes verlaufenden Stadtring und einer Reihe von Verbindungsstraßen zwischen diesem Stadtring und dem Berliner Ring der Autobahn. Aufgabe des übergeordneten Straßennetzes ist es, den Fernverkehr und den überbezirklichen Durchgangsverkehr aufzunehmen und dadurch das teilweise bis an die Grenzen seiner Leistungsfähigkeit belastete innerstädtische Straßennetz zu entlasten.

Die Bundesallee ist Teil des zu den vorgenannten Verbindungsstraßen gehörenden Hauptverkehrsstraßenzuges Saarstraße-Schmiljanstraße-Bundesallee-Meierottostraße-Fasanenstraße-Lessingstraße-Stromstraße-Putlitzstraße-Führer Straße-Luxemburger Straße, der im Süden und im Norden an die Westtangente angeschlossen wird und durchgehenden Nord-Süd-Verkehr aufnehmen soll. Die Länge der Bundesallee und die Nähe dichtbesiedelter Gebiete haben aber auch eine starke Benutzung durch den Kurzstreckenverkehr zur Folge. Hinzu kommt die starke Kreuzungsbelastung der Bundesallee durch die wenigen durchgehenden Querverbindungen und die sich an einigen Stellen versetzenden Ost-West-Verkehrsströme.

Die für das Jahr 1975 ermittelten Belastungszahlen erfordern den Ausbau von je drei Fahrspuren und einer Standspur je Richtung. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit sind die Fahrtrichtungen durch einen Mittelstreifen zu trennen; die Radfahrer müssen gesonderte Radwege erhalten.

Die Kreuzungen der Bundesallee mit der Güntzelstraße, der Berliner Straße und der Badenschen Straße sowie mit den Straßenzügen Hohenzollerndamm-Nachodstraße, Detmolder Straße-Wexstraße und Südwestkors-Varziner Straße werden nach den ermittelten Werten Belastungen erhalten, die an die Leistungsgrenze heranreichen; wegen ihres kurzen Abstandes voneinander ist ein fließender Verkehr in der Bundesallee auf die Dauer nicht mehr aufrecht zu erhalten. Es wird deshalb notwendig, diese Kreuzungen planfrei zu gestalten, wobei wegen der übergeordneten Bedeutung der Bundesallee die Untertunnelung - mit Ausnahme der Kreuzungen mit dem Straßenzug Hohenzollerndamm-Nachodstraße und mit der Güntzelstraße - im Zuge der Bundesallee erfolgen muß. Entsprechend der zu erwartenden Belastung sind die Tunnel bzw. die Rampen zweispurig je Fahrtrichtung auszubauen. Auch die Ortsfahrbahnen sind aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zweispurig geplant. Die Bundesallee muß daher verbreitert werden.

Der Bebauungsplan schafft die rechtlichen Grundlagen für die Durchführung der Maßnahme und regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung der betroffenen Grundstücke, die nach der vorbereitenden Bauleitplanung - Neufassung des Baunutzungsplanes vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) - im gemischten Gebiet, Baustufe V/3, liegen.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan hat den Abschnitt der Bundesallee zwischen der Hildegardstraße und der Varziner Straße zum Inhalt, in dessen Bereich der Beginn der Untertunnelung der Kreuzungen mit den Straßenzügen Detmolder Straße-Wexstraße und Südwestkors-Varziner Straße und das Brückenbauwerk des Stadtringes über die Bundesallee liegen.

Die Bundesallee wird nördlich und südlich des Bundesplatzes auf 45 m verbreitert. Durch die Aufnahme der durch einen Mittelstreifen getrennten etwa 7 m breiten

Richtungsfahrbahnen der Tunnelrampen, den Ausbau der erforderlichen Ortsfahrbahnen, der Spuren für Links- und Rechtsabbieger, der Radwege und der Autobushaltestellen wird eine Umgestaltung des Bundesplatzes erforderlich. Auf den vorhandenen Baumbestand wird dabei soweit wie möglich Rücksicht genommen.

Der Stadtring wird an der Nordseite der S-Bahn entlanggeführt. Er soll westlich der Bundesallee als Dammstrecke ausgebaut und östlich bis zur Bernhardstraße auf Stützen gestellt werden. Unter diesen Stützen wurde eine den Plänen der Bundesbahn entsprechende Fläche für eine Schalterhalle vorgesehen.

Für den Ausbau des Stadtringes und der Bundesallee einschließlich der erforderlichen Eckabschrägungen werden folgende Flächen in Anspruch genommen:

- a) Die Vorgärten der Grundstücke Hildegardstraße 31 Ecke Bundesallee 55, Bundesallee 56-60, Detmolder Straße 67 Ecke Bundesplatz 7, Bundesplatz 8, 9, 11-12 a, Bundesplatz 13 Ecke Wexstraße 32 und Bundesallee 156-159,
- b) Teilflächen der Vorgärten der Grundstücke Bundesplatz 1-6, 14-17 und Bundesplatz 18 Ecke Tübinger Straße 5,
- c) Teilflächen der Grundstücke Saalfelder Straße 1-2, Bundesplatz 11-12, Tübinger Straße 4 a Ecke Bundesplatz 20 Ecke Bundesallee 155 und des Eisenbahngeländes und
- d) das gesamte Grundstück Bundesplatz 10.

Die Tiefbauarbeiten im Zuge der Bundesallee werden bereits durchgeführt. Die Verhandlungen über den freihändigen Erwerb der benötigten Flächen sind eingeleitet und für den Bereich nördlich des Straßenzuges Detmolder Straße-Wexstraße überwiegend abgeschlossen.

Auf Grund der Maßnahmen mußten die gegenstandslos gewordenen, förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien aufgehoben und der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen sowie beiderseits des Stadtringes Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt werden.

Darüber hinaus wurden die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger, einem Fahrrecht zugunsten der Eisenbahn und einem Fahrrecht zugunsten des Trägers der Straßenbaulast zu belastenden Flächen festgesetzt.

Die derzeitige Nutzung der Grundstücke nördlich des Straßenzuges Detmolder Straße-Wexstraße und die Bauanträge, die für dieses Gebiet bisher eingereicht wurden, entsprechen den Merkmalen des allgemeinen Wohngebietes im Sinne der Baunutzungsverordnung. Das Gelände wurde daher als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für die Grundstücke südlich des Straßenzuges, deren Art der Nutzung dem Mischgebiet entspricht, wurde die Ausweisung als Mischgebiet (gemischtes Gebiet nach dem Baunutzungsplan) beibehalten.

Als Maß der Nutzung innerhalb des Planbereiches wurden höchstens 5 Vollgeschosse, die Grundflächenzahl 0,3 und die Geschoßflächenzahl 1,5 bei geschlossener Bauweise festgesetzt. Von der Zahl der Vollgeschosse können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl nicht überschritten werden. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke wurden durch Planergänzungsbestimmung für allgemein zulässig erklärt.

Da es sich im vorliegenden Falle um ein überwiegend bebautes Gebiet mit einer über 1,0 liegenden Geschoßflächenzahl handelt und darüber hinaus den Grundstücken an der Bundesallee und am Bundesplatz eine besondere städtebauliche Bedeutung zukommt, ist die gegenüber den Vorschriften der Baunutzungsverordnung erhöhte Geschoßflächenzahl gerechtfertigt. Öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden; Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wilmersdorf hat dem Bebauungsplan am 14. November 1963 zugestimmt; er ist gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 29. November 1963 bis einschließlich 3. Januar 1964 öffentlich ausgelegt worden.

Während der Auslegungsfrist wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht von

1. Herrn Dr. Ing. Paul Westphal, Eigentümer des Grundstücks Bundesplatz 9 und
2. Herrn Rechtsanwalt und Notar Gustav Bieneck, namens und in Vollmacht der Frau Irmgard Marks als Eigentümerin und vorsorglich auch des Herrn Marks als Pächter der Grundstücke Bundesplatz Ecke Saalfelder Straße 1, 1 a und 2.

Zu 1.:

Der Eigentümer hat die Zurücknahme seiner Bedenken und Anregungen von Einzelfragen der technischen Durchführung abhängig gemacht, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht geklärt werden können. Es ist jedoch bereits jetzt zu übersehen, daß den Wünschen des Herrn Dr. Westphal entsprechend

- a) die Autobushaltestelle soweit verlegt wird, daß das Ende des Treppenhauses zur Autobushaltestelle mit der Rückwand des Vordergebäudes auf dem Grundstück Bundesplatz 9 abschließt,
- b) Die Wände des Treppenhauses und die Überdachung der Autobushaltestelle weitgehend lichtdurchlässig ausgebildet werden und
- c) die Möglichkeit eines späteren Verputzens des Vordergebäudes bei der konstruktiven Bearbeitung des Treppenhauses und seiner Überdachung berücksichtigt werden. Darüber hinaus verbleibt neben dem Giebel des hinteren Gebäudeteiles ein etwa 3 m breiter Zwischenraum bis zur aufgehenden Stützwand des Stadtringes, der zum Gelände des Stadtringes gehört. Diese Fläche dürfte für die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten ausreichen; ihre Mitbeanspruchung für die vorgenannten Zwecke bleibt privatrechtlichen Vereinbarungen überlassen.

Zu 2.:

Die Bedenken und Anregungen richten sich nicht gegen den Bau und die Führung des Stadtringes. Es wird jedoch gefordert, den Bebauungsplan so abzuändern, daß der jetzige Betrieb eines Privatmarktes auf den Grundstücken aufrecht erhalten werden könne. Dazu wird vorgeschlagen, den Stadtring im Bereich des Marktes nicht als Dammstrecke, sondern als Hochstraße auszubauen und den Markt – ähnlich der Lösung unter der Westtangente in Steglitz – unter dem Brückenbauwerk weiter zuzulassen. Sollte jedoch die Inanspruchnahme nicht zu umgehen sein, so müsse – unter Berücksichtigung des in der dichtbesiedelten Umgebung des Bundesplatzes vorhandenen Bedürfnisses – in unmittelbarer Nähe ein entsprechendes Ersatzgrundstück zur Verfügung gestellt werden. Der Straßenmarkt in der Mainzer Straße könne die Mehrbelastung nicht tragen, die sich aus einer Auflösung des Marktes in der Saalfelder Straße ergeben würde. Bei der ständig steigenden Verkehrsdichte sei zu irgend einem Zeitpunkt zu erwarten, daß der Straßenmarkt eingestellt werden müsse. Es werde daher vorgeschlagen, schon jetzt den Markt in der Mainzer Straße zu schließen und den Markt in der Saalfelder Straße zu fördern. Die Mehrkosten für den Bau einer Hochstraße würden durch den Fortfall der hohen Entschädigungen, die auf Grund des erheblichen wirtschaftlichen Wertes des Marktes an die Eigentümerin zu zahlen seien und die darüber hinaus von den 74 Standpächtern, deren wirtschaftliche Existenz bedroht sei, verlangt werden würden, sowie durch den Ausfall der erheblichen Steuereinnahmen ausgeglichen.

Zu den Bedenken und Anregungen, die auch nach Erörterung in vollem Umfange aufrecht erhalten wurden, wird folgendes ausgeführt:

Die Anregung, an Stelle der Dammstrecke eine Überbrückung vorzusehen, um den Markt weiterbetreiben zu können, wurde eingehend geprüft. Dabei wurde festgestellt, daß die Mehrkosten für die Überbrückung der etwa 1800 m² großen Marktfläche und für den verkehrlichen Anschluß des Marktes mindestens 4 400 000 DM betragen würden. Mit Rücksicht hierauf war die vorgeschlagene Maßnahme schon aus wirtschaftlichen Gründen abzulehnen. Hinzukommt, daß der Vertreter der Eigentümerin bei der Erörterung der Bedenken und Anregungen die Überbrückung einer etwa 4 000 m² großen Fläche – Markt einschließlich Nebenanlagen und Parkplatz – als notwendig bezeichnet hat. Eine derartige Überbrückung könnte aber auch aus technischen Gründen nicht in Erwägung gezogen werden, da das Gefälle der Saalfelder Straße ein solches Brückenbauwerk nicht ermöglichen würde.

Sollte sich im übrigen – entgegen der Auffassung der zuständigen Fachabteilung des Bezirksamtes – ein öffentliches Interesse ergeben, aus Gründen der Preisregulierung neben dem Markt in der Mainzer Straße einen weiteren Markt in der Nähe des Bundesplatzes unterzubringen, so wäre dies unter Umständen weiter östlich zwischen der Bundesallee und der Bernhardstraße möglich. Auf dieser Seite ist vorgesehen, ein Brückenbauwerk zu errichten, unter dem die Zugänge des S-Bahnhofes Wilmersdorf und – in Anbetracht der großen Wohndichte in diesem Gebiet – ein öffentlicher Parkplatz angelegt werden sollen, der zu bestimmten Zeiten für eine Marktnutzung freigemacht werden könnte. Im Hinblick auf die wechselnde Nutzung des Straßenlandes könnte ein Markt dort allerdings nicht als Privatmarkt betrieben werden.

Die Bedenken und Anregungen konnten aus diesen Gründen nicht berücksichtigt werden.

Die vorgebrachten Entschädigungsfragen können im Bebauungsplanverfahren nicht geklärt werden; ihre Regelung muß gegebenenfalls einem gesonderten Entschädigungsfeststellungsverfahren vorbehalten bleiben.

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. Haushaltmäßige Auswirkungen:

a) Einnahmen und sächliche Ausgaben:

Die Kosten für den Umbau des Bundesplatzes – ohne Grunderwerb – sind in den Gesamtkosten in Höhe von 4 800 000 DM für das Projekt „Ausbau der Bundesallee zwischen Bachestraße/Kundrystraße und Hildegardstraße (einschließlich U-Bahntunnel)“ enthalten und ab 1963 unter HUA A 67 00 Hst 843 nachgewiesen.

Für den Grunderwerb werden noch etwa 186 000 DM benötigt. Sie werden vorerst aus dem Bewirtschaftungsplan für Grundstücksgeschäfte der Liegenschaftsverwaltung des Senators für Finanzen – Sonderkonto J 31 00 Hst 804 – bestritten und später aus Mitteln des Fachhaushaltes erstattet.

Die Kosten für Beleuchtung in Höhe von 120 000 DM sind ab 1964 unter HUA B 67 00 Hst 871 und für Leitungsverlegungen in Höhe von 600 000 DM unter HUA B 67 00 Hst 850 ab 1963 nachgewiesen.

Für die gärtnerischen Arbeiten im Rahmen der Umgestaltung des Bundesplatzes werden etwa 145 000 DM benötigt. Sie sind haushaltsmäßig unter HUA A 67 00 Hst 843 ab 1963 erfaßt.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan ein Teilstück der Baumaßnahme „Bau eines Schnellstraßennetzes – 9. Bauabschnitt – von Mecklenburgische Straße bis provisorischer Anschluß Sachsenamm“. Die Kosten hierfür – ohne Grunderwerb – betragen etwa 166 000 000 DM und werden seit 1963 unter HUA B 67 00 Hst 808 nachgewiesen.

Die Kosten des Grunderwerbs für diese Baumaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches sind in der Gesamtsumme von 17 606 000 DM enthalten, die in HUA B 67 00 Hst 800-803 erfaßt ist.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 9. Oktober 1964

Der Senat von Berlin

Albertz
Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen