



## Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-115 für die Grundstücke Endestraße 1/3 e, Königstraße 14 und Kyllmannstraße 22-26, 28 im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Wannsee

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:

### V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-115 für die Grundstücke Endestraße 1/3 e, Königstraße 14 und Kyllmannstraße 22-26, 28 im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Wannsee

Vom 19. April 1977

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617 / GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), 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-115 vom 23. Dezember 1971 mit Deckblatt vom 5. April 1977 für die Grundstücke Endestraße 1/3 e, Königstraße 14 und Kyllmannstraße 22-26, 28 im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Wannsee, 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 Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

### § 3

Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen (§ 44 c Abs. 1 Satz 1 und 2 BBauG),
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 c Abs. 2 BBauG) und

3. die einjährige Ausschlussfrist, innerhalb der Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften schriftlich geltend gemacht werden müssen (§ 155 a Satz 1 und 2 BBauG), wird hingewiesen.

§ 4

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

#### A. Begründung:

##### I. Veranlassung des Planes

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die Herstellung eines Fußweges zwischen der Endestraße und der Kyllmannstraße als Teilstück einer Fußwegverbindung zwischen dem Großen Wannsee und dem an der Pfaueninselchaussee beginnenden Forstgebiet zu sichern. Zugleich sollte das dem gemischten Gebiet zugehörige Gelände an der Königstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 6. Änderungsplan vom 12. Dezember 1974 (ABl. 1976 S. 587), stellt die Grundstücke als allgemeines Wohngebiet mit der Geschosflächenzahl 0,6 und die Königstraße als „Schnellverkehrsstraße“ dar.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist die Grundstücke als gemischtes Gebiet der Baustufe II/3 aus.

##### II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt entsprechend dem Flächenutzungsplan für die Baugrundstücke im Geltungsbereich bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise allgemeines Wohngebiet und als Maß der Nutzung drei zulässige Vollgeschosse die Grundflächenzahl 0,3 und die Geschosflächenzahl 0,6 fest.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurde unter anderem geregelt, daß

- Gartenbaubetriebe und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleiniedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind (Derartige Anlagen entsprechen nicht der Eigenart des überwiegend mit Wohngebäuden bebauten Gebietes!);
- Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden können, wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird;
- die Bebauungstiefe 20 m - gerechnet von der Baugrenze an - beträgt und eine Überschreitung bis zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen zugelassen werden kann, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen;
- die zwischen den Straßenbegrenzungslinien beziehungsweise der Geltungsbereichsgrenze und den Baugrenzen gelegenen nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke mit Bindung für Bepflanzung gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, die Bindung für Bepflanzungen nicht für Wege und Zufahrten gelten und daß Werbeanlagen unzulässig sind.

Die Baugrenzen entlang der Kyllmannstraße, der Endestraße und der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wurden im Abstand von 6,0 m von den jeweiligen Straßenbegrenzungslinien beziehungsweise von der Geltungsbereichsgrenze festgesetzt, die Baugrenze an der Königstraße wurde mit Rücksicht auf die Allgemeinzulässigkeit von Wohnungen an dieser Schnellverkehrsstraße in einem Abstand von 10,0 m von der Straßenbegrenzungslinie geführt.

Die gegenstandslos gewordenen Straßen- und Baufluchtlinien wurden aufgehoben und der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen festgesetzt. Für die Kyllmannstraße und die Endestraße ergeben sich durch die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien gegenüber

den derzeitigen Ausbaubreiten keine Änderung. Der Ausbau der Königstraße in einer Breite von 40 m ist noch durchzuführen.

##### III. Verfahren

Der Bebauungsplan, der bei seiner Auslegung auch die Grundstücke Kyllmannstraße 20 a-21 und Endestraße 5/9 a erfaßte, hat gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegen. Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Zehlendorf hat diesem Bebauungsplan am 23. Februar 1972 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 22. April 1974 bis 24. Mai 1974 öffentlich ausliegen. Bedenken und Anregungen wurden hierzu vorgebracht von:

- Herrn Prof. Dipl.-Ing. Triebke und Ehefrau Gisela, Eigentümer des Grundstücks Endestraße 7 - zugleich im Namen von Miteigentümern -;
- Herrn Dipl.-Ing. Eberhard Howaldt und Ehefrau Charista, Eigentümer des Grundstücks Endestraße 7 a;
- Herrn Dr. med Karl Meyer und Ehefrau Ingeborg-Dagmar, Eigentümer des Grundstücks Endestraße 9 a;
- Herrn Senatsdirektor a. D. Hans-Joachim Boehm;
- Herrn Erich Bollensdorff, Argentinische Allee 201, 1000 Berlin 37.

Die Bedenken zu 2. bis 4. richten sich gegen den zwischen Kyllmannstraße und Endestraße liegenden Abschnitt der parallel zur Königstraße geplanten Fußgängerverbindung (künftige Straße 646) zwischen dem Großen Wannsee und dem Forstgebiet an der Pfaueninselchaussee, der durch den Bebauungsplan rechtsverbindlich gesichert werden sollte.

Zur Begründung wurde im wesentlichen ausgeführt, daß der Fußweg nicht erforderlich sei, daß er die Beseitigung von Bäumen notwendig mache, Gefahren für das Eigentum der Anwohner, für sie selbst und für Passanten mit sich bringe und auch wegen der bei der Planungsdurchführung entstehenden Kosten nicht gerechtfertigt sei. Es wurde angeregt, auf die Festsetzung des Fußweges zu verzichten.

Im Rahmen der Erörterung der Bedenken und Anregungen schlug das Stadtplanungsausschuss vor, die Breite des Fußweges in diesem Abschnitt von 6,0 auf 4,0 m zu verringern. Die Bedenken wurden daraufhin jedoch nur von einem Teil der Beteiligten zurückgenommen.

Herr Bollensdorff bemängelte dagegen, daß die bereits früher geplante Verbindung noch immer nicht geschaffen sei. Er unterstützt die Notwendigkeit ihrer Herstellung - auch aus feuersicherheitlichen Gründen - und fordert, die Durchgangsmöglichkeit im Interesse der Allgemeinheit und der Bewohner der im Nordteil der Baublöcke gelegenen Grundstücke gegen den Willen der betroffenen Anlieger baldmöglichst durchzusetzen.

Zu den Bedenken und Anregungen ist folgendes zu bemerken: Der geplante Abschnitt des Fußweges im Bereich der Grundstücke Endestraße 5/9 a ist Teil eines im Interesse der Allgemeinheit als zweckmäßig anzusehenden Wegesystems und stellt das letzte, planungsrechtlich noch nicht gesicherte Verbindungsstück quer durch einen sehr langgestreckten Baublock dar. Den Eigentümern der genannten Grundstücke ist diese Wegeplanung seit 1971 bekannt. Die Genehmigung für die Errichtung der baulichen Anlagen auf ihren Grundstücken ist dem Bauträger im Juli 1970 mit der Auflage erteilt worden, die für die Herstellung des Fußweges als Straßenverkehrsfläche benötigten Grundstücksflächen zur gegebenen Zeit an Berlin zu veräußern.

Da die Planungsabsicht in Anbetracht der angespannten Haushaltslage Berlins in dem absehbaren Zeitraum der nächsten Jahre nicht verwirklicht werden kann, wurde der Anregung entsprochen, zunächst von der rechtsverbindlichen Sicherung der Fußwegverbindung im Rahmen des Bebauungsplanes abzusehen. Im Zusammenhang mit einem etwaigen Verfolg der Planungsabsicht wird die Entwicklung in dem Planungsgebiet Wannsee-Nord, für das die Wegekonzeption erarbeitet wurde, erneut zu untersuchen sein, insbesondere in der Beziehung zu den noch herzustellenden Uferpromenaden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde daher um die Grundstücke Kyllmannstraße 20 a und 21 und Ende-straße 5/9 a eingeschränkt; der Bebauungsplan wurde durch das Deckblatt entsprechend geändert. Die zum Bebauungsplan vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden damit gegenstandslos.

#### *B. Rechtsgrundlage:*

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617 / GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237, 1969 I S. 11 / GVBl. S. 1676, 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 Ausbankosten für die Königstraße einschließlich Grunderwerb in Höhe von etwa 230 000,— DM werden zu gegebener Zeit in den Fachhaushalt eingestellt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:  
Keine.

Berlin, den 7. Mai 1977

Der Senat von Berlin

Stobbe  
Reg. Bürgermeister

Ristock  
Senator  
für Bau- und Wohnungswesen  
m. d. W. d. G. b.