



Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 3. 6. 1960

III. Wahlperiode

Nr. 558

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 (1) der Verfassung von Berlin
über Verordnung**

**über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-24
für das Gelände zwischen der Wannseebahn,
Altwaterstraße und der Spanischen Allee
im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee**

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-24
für das Gelände zwischen der Wannseebahn,
Altwaterstraße und der Spanischen Allee
im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee.**

Vom 8. Mai 1960.

Auf Grund des § 17 Abs. 5 des Gesetzes über die städtebauliche Planung im Lande Berlin (Planungsgesetz) vom 22. August 1949 in der Fassung vom 22. März 1956 (GVBl. S. 272) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan X-24 vom 3. November 1958 mit Deckblatt vom 27. April 1960 für das Gelände zwischen der Wannseebahn, Altwaterstraße und der Spanischen Allee im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee, wird festgesetzt.

§ 2

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

Das Gelände ist in der vorbereitenden Bauleitplanung — Baunutzungsplan (ABl. 1959. S. 50) — als allgemeines Wohngebiet, Baustufe II/2, ausgewiesen. Die in diesem Gebiet bekanntgewordenen Bauabsichten machten es erforderlich, die in der vorbereitenden Bauleitplanung vorgesehenen Regelungen rechtsverbindlich festzusetzen.

II. Inhalt des Planes

Die Grundstücke befinden sich mit Ausnahme des bis zu 22 m breiten Verbindungsgrabens zur Rehwiese — der Berlin gehört — im privaten Eigentum. Entsprechend den Ausweisungen im Baunutzungsplan wurden die Grundstücke

Altwaterstraße 30-36 (gerade), Spanische Allee 105-111 (ungerade), 111 b und 112 als allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II/2 festgesetzt.

In der Planergänzungsbestimmung Nr. 1 ist für den Fall einer gemeinschaftlichen Bebauung der Grundstücke Spanische Allee 109-111 b eine dreigeschossige Bebauung bei einer Geschosflächenzahl von 0,4 für zulässig erklärt worden. Die Eigentümer sollen dadurch angeregt werden, ihre 3 Grundstücke zusammenzulegen, weil nur so eine zweckentsprechende Bebauung zu erreichen ist. Die Errichtung von Läden auf diesen Grundstücken ist jedoch unzulässig, weil eine weitere geschäftliche Nutzung an der Nordseite der Spanischen Allee unmittelbar vor der Bahnunterführung aus Gründen der Verkehrssicherheit verhindert werden muß. Die in einer Steigung liegende Kurve der Spanischen Allee muß von jedem zusätzlichen Fußgängerquerverkehr, wie er unzweifelhaft beim Betrieb von Läden entstehen würde, freigehalten werden. Das Grundstück Gerkrathstraße 1 Ecke Von-Luck-Strasse wurde als Vorbehaltbauplatz für eine Tankstelle festgesetzt. Durch die Planergänzungsbestimmung Nr. 2 ist der Betrieb der Tankstelle so eingeschränkt, daß Beeinträchtigungen der benachbarten Wohngrundstücke möglichst vermieden werden. Die Tankstelle ist inzwischen errichtet worden.

Die Spanische Allee wurde als bezirkliche Verkehrsstraße mit einer Breite von 21,0 m festgesetzt. Die neuen Straßenbegrenzungslinien wurden dabei so geführt, daß die scharfe Kurve vor der Eisenbahnunterführung nach dem Umbau der Straße abgeschwächt ist. Die verkehrsgefährdenden Einmündungen der Alemannenstraße, der Straße An der Rehwiese, der Gerkrathstraße und der Von-Luck-Strasse in die Spanische Allee sollen durch eine Verkehrsinsel und durch Veränderung der Einmündungen übersichtlicher gestaltet werden. Durch Festsetzung entsprechender Straßenbegrenzungslinien wurden die Voraussetzungen hierzu geschaffen. Der zur Zeit ausgewiesene Wendeplatz am Ende der Altwaterstraße ist zu klein; er wurde deshalb nach Norden hin um 5,0 m vergrößert.

Der nord-südlich verlaufende offene Graben ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt worden. Der Graben soll zu gegebener Zeit zugeschüttet und durch einen unterirdischen Kanal ersetzt werden. Die dann herzurichtende Grünfläche, die den Fußgängerweg längs der S-Bahn entbehrllich macht, stellt einen Teil der Grünverbindung zwischen der Uferpromenade am Schlachtensee und der Rehwiese dar.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 1 des Planungsgesetzes den Behörden und Dienststellen, deren Belange berührt werden, zur Stellungnahme vorgelegen. Einwendungen wurden nicht erhoben.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 18. März 1959 dem Bebauungsplan zugestimmt.

Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 19. Mai 1959 bis 19. Juni 1959 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen. Während der Auslegungsfrist haben die Eigentümer folgender Grundstücke Einwendungen erhoben:

1. Altwaterstraße 29, Eigentümerin Hildegard Stolle,
2. Altwaterstraße 31, Eigentümer Georg Kalep,
3. Altwaterstraße 32, Eigentümerin Ursula Heinrich,
4. Altwaterstraße 33, Eigentümer Helmuth Arndt,

5. Altvaterstraße 35, Eigentümer Toni Ermler; zu 1—5 mit gemeinsamem Schreiben vom 11. Juni 1959.
6. Spanische Allee 109, Eigentümerin Ilse Kossmann mit Schreiben vom 15. Juni 1959,
7. Altvaterstraße 34, Eigentümer Hans F. Wilhelm mit Schreiben vom 7. Juni 1959.

Die Einwendenden zu 4 und 6 haben ihre Einwendungen nach schriftlicher Erörterung mit Schreiben vom 29. Juni bzw. 13. Juli 1959 zurückgezogen.

Die Einwendenden zu 1—3 und 5 wenden sich gegen den Fortfall des Weges an der S-Bahn, der den Anwohnern der Altvaterstraße bisher als Abkürzungsweg beim Besuch der Geschäfte in der Spanischen Allee diente. Eine Prüfung ergab jedoch, daß sich für die Bewohner der Häuser Altvaterstraße 29, 31 und 32 ein zusätzlicher Umweg von nur 20 bis 50 m ergibt, der aber durchaus zuzumuten ist.

Die Einwendungen konnten deshalb nicht berücksichtigt werden.

Der Einwendende zu 7 beanstandet die vorgesehene Anlage eines Fußweges in der an sein Grundstück angrenzenden Grünfläche und sieht darin eine Wertminderung seines Grundstücks.

Berlin, den 16. Mai 1960

Der Senat von Berlin

Brandt
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen

Diese Einwendungen mußten ebenfalls unberücksichtigt bleiben.

Abgesehen davon, daß die Herrichtung der Grünfläche und der Verlauf der sie erschließenden Fußwege nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplanes sind, kann nicht anerkannt werden, daß die spätere Benutzung der Grünfläche durch Erholungsuchende für die Anlieger nicht zumutbare Beeinträchtigungen oder gar eine Wertminderung ihrer Grundstücke ergeben könnte.

B. Rechtsgrundlage:

Gesetz über die städtebauliche Planung im Lande Berlin (Planungsgesetz) vom 22. August 1949 in der Fassung vom 22. März 1956 (GVBl. S. 272).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Nach den Ermittlungen des Bezirksamtes Zehlendorf, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Amt für Stadtplanung betragen die Kosten für Grunderwerb, Straßenbau, Leitungsbau und Grünflächen etwa 435 000 DM. Die Mittel dafür sind haushaltsmäßig noch nicht erfaßt.