



Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 13. 5. 1961

III. Wahlperiode

Nr. 946

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

**über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-33
für das Gebiet beiderseits der Spanischen Allee
innerhalb der Eisenbahn-Gabelung
nordostwärts vom Bahnhof Nikolassee
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-33
für das Gebiet beiderseits der Spanischen Allee
innerhalb der Eisenbahn-Gabelung
nordostwärts vom Bahnhof Nikolassee
im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee.**

Vom 20. April 1961.

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-33 vom 4. Februar 1960 mit Deckblatt vom 4. April 1961 für das Gebiet beiderseits der Spanischen Allee innerhalb der Eisenbahn-Gabelung nordostwärts vom Bahnhof Nikolassee 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

Nach der vorbereitenden Bauleitplanung — Baunutzungsplan (ABl. 1959 S. 50) — liegt der Planbereich im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe II/2 mit einer Geschosflächenzahl von 0,4.

Aus verkehrstechnischen Gründen muß die Spanische Allee zwischen der Avus und der Wanneseebahn verbreitert und die Einmündung der Straße Am Schlachtensee in die

Spanische Allee aufgeweitet werden. Zur Durchführung dieser Maßnahmen war die Festsetzung eines Bebauungsplanes erforderlich. Außerdem war für das Gelände, insbesondere für den Berlin gehörenden Südtteil, die Art und das Maß der Nutzung rechtsverbindlich festzusetzen.

II. Inhalt des Planes

Die Spanische Allee bildet die kürzeste Straßenverbindung zwischen der Potsdamer Chaussee und den Erholungsgebieten im südlichen Grunewald und am Ostufer des Großen Wannesees. Sie ist daher vom Verkehr — besonders vom Wochenend- und Ausflugsverkehr — erheblich belastet. Eine Autobuslinie (A 3) führt durch die Spanische Allee. Da die Straße in ihrem westlichen Abschnitt nur eine Breite von 15,0 m (Fahrbahnbreite 7,0 m) aufweist, kann sie den Verkehrsanforderungen nicht mehr genügen und muß verbreitert werden. Der Bebauungsplan sieht deshalb für den innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Teil der Spanischen Allee (einschließlich beider Eisenbahntürröhren) eine Verbreiterung um 6,0 m auf 21,0 m vor, die hauptsächlich zu Lasten der südlich angrenzenden Grundstücke durchgeführt werden muß.

Für die Grundstücke an der Spanischen Allee wurde die vorhandene oder geplante zweigeschossige Wohnbebauung durch Ausweisung einzelner Baukörper festgesetzt. Auf dem Berlin gehörenden Südtteil des Geltungsbereichs wurden eine Sportfläche mit Wageneinstellplätzen, ein Garagengebäude und ein Gerätehof für die Straßenreinigung ausgewiesen. Die östlich anschließende, im Innenbogen der Straßenkurve liegende Fläche muß aus verkehrstechnischen Gründen unbebaut bleiben.

Darüber hinaus ist vorgesehen, die in dieser Kurve verkehrstechnisch ungünstig liegende Einmündung der Straße Am Schlachtensee durch Aufweitung zu verbessern. Die hier nördlich und südlich angrenzenden, überwiegend bebauten Grundstücke wurden entsprechend dem Baunutzungsplan als Wohnbauflächen (allgemein) mit der Baustufe II/2 festgesetzt.

Für den östlich an den Geltungsbereich anschließenden Teil der Spanischen Allee wurde am 8. Mai 1960 durch den Bebauungsplan X-24 ebenfalls eine Breite von 21,0 m festgesetzt, während der westlich anschließende Teil vor mehr als 20 Jahren bereits 22,0 m breit ausgebaut worden ist.

Die am 3. August 1936 und am 8. März 1938 förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien innerhalb des Geltungsbereichs wurden aufgehoben und durch entsprechende Straßen- und Baugrenzen ersetzt.

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 des Bezirks Zehlendorf hat dem Bebauungsplan am 13. Juli 1960 zugestimmt.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 17 Abs. 3 des Planungsgesetzes in der Zeit vom 22. August 1960 bis einschließlich 21. September 1960 öffentlich zu Jedermanns Einsicht aus-
gelegt.

Von der Versorgungskasse Deutscher Industrieunternehmungen V. V. a. G. wurden mit Schreiben vom 17. September 1960 für die Grundstücke Spanische Allee 140-142 und 158-168 fristgemäß Einwendungen erhoben, die sich gegen die vorgesehene Verbreiterung der Spanischen Allee hauptsächlich zu Lasten der südlichen Anliegergrundstücke Nr. 140-142 und 158-168 richten. Die Versorgungskasse hat geltend gemacht, daß

a) die Verbreiterung dem Grunde nach nicht gerechtfertigt sei.

Die einseitige Verbreiterung beschränkt zudem

- b) die Wohnungen in den vorhandenen Gebäuden auf dem Grundstück Spanische Allee 158-168 durch eine Verstärkung des Straßenlärms,
- c) die Garagenabfahrten und
- d) das Nutzungsmaß des noch unbebauten Grundstücks Spanische Allee 140-142.

Zu den Einwendungen ist folgendes zu bemerken:

Zu a:

Die Einwendung gegen die Notwendigkeit, die Spanische Allee überhaupt zu verbreitern, stützt die Versorgungskasse auf widerspruchsvolle Aussagen über die Verkehrsdichte.

Naturgemäß ist der Ausflugs- und Wochenendverkehr auf der Spanischen Allee stärker als der Normalverkehr. Die Straßenverbreiterung ist jedoch auch für den Normalverkehr und selbst dann, wenn der Autobusverkehr außer Betracht bleibt, notwendig, weil bei einer Fahrbahnbreite von nur 7,0 m im Hinblick auf die zahlreichen parkenden Fahrzeuge eine reibungslose Verkehrsabwicklung nicht gewährleistet ist. Der Rat, den Verkehr in Spitzenzeiten durch Polizeibeamte regeln zu lassen, verkennt die wirkliche Sachlage; die Verkehrsschwierigkeiten sind nur durch Beseitigung des Engpasses zu beheben. Deshalb müssen nach den getroffenen Festsetzungen auch beide Eisenbahnunterführungen verbreitert werden.

Zu b:

Ausschlaggebend für die Verbreiterung der Spanischen Allee auf einem etwa 150 m langen Straßenabschnitt allein zu Lasten der südlichen Anliegergrundstücke war die Tatsache, daß sowohl auf der Nordseite als auch auf der Südseite der Straße die Wohnräume in den Gebäuden vorwiegend nach Süden liegen. Bei der einseitigen Verbreiterung bleibt den Anliegern für die Wohnräume und die Balkone in den Gebäuden am nördlichen Straßenrand der fast durchweg 8,0 m tiefe Vorgarten erhalten. Den Wohnräumen und Balkonen in den Gebäuden südlich der Straße

ist eine im Bebauungsplan als private Freifläche festgesetzte, über 50 m tiefe Fläche vorgelagert, die nicht bebaut werden darf. Die von der Einwendenden gewünschte Verbreiterung durch gleichmäßige Beanspruchung beider Straßenseiten würde somit eine eindeutige Benachteiligung der nördlichen Straßenanwohner bedeuten. Hinzu kommt, daß eine Verbreiterung der Spanischen Allee auf der Nordseite wegen der großen Höhenunterschiede und der hier bereits vorhandenen Böschungen stellenweise aufwendige und das Straßenbild störende Stützmauern erfordern würde.

Zu c:

Zur Frage der Garagenabfahrten ist festzustellen, daß die Abstände von 7,0 m (teilweise sogar 10,0 m) zwischen den vorgesehenen Garagen und der Straßenbegrenzungslinie ausreichen, um normale Zufahrten anzulegen, zumal hier größere Höhenunterschiede nicht zu überwinden sind.

Zu d:

Um der Einwendung, das Nutzungsmaß für das noch unbebaute Grundstück Spanische Allee 140-142 werde durch die hier 6,0 m betragende Zurtückverlegung der Straßenbegrenzungslinie gemindert, zu entsprechen, wurde vom Bezirksamt Zehlendorf von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Amt für Stadtplanung, bei der schriftlichen Erörterung vorgeschlagen, die bisherige Flächenausweisung mit Angabe der Baustufe durch eine Einzelanweisung mit Angabe der Geschosanzahl zu ersetzen (bisher bebaubare Fläche $\frac{2}{10}$, nunmehr bebaubare Fläche etwa $\frac{25}{100}$). Diese Regelung, die von der Versorgungskasse begründet wurde, ist durch Deckblatt in den Bebauungsplan übernommen worden.

Die Einwendungen zu a bis c konnten aus den angeführten Gründen jedoch nicht berücksichtigt werden.

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:

Die Kosten des vorgesehenen Straßenumbaus werden nach Angaben des Bezirksamtes Zehlendorf von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Amt für Stadtplanung, - einschließlich des Grunderwerbs und des Brückenumbaus - ungefähr 2 225 000 DM betragen. Sie sind haushaltsmäßig noch nicht erfaßt.

Berlin, den 29. April 1961

Der Senat von Berlin

Brandt
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen