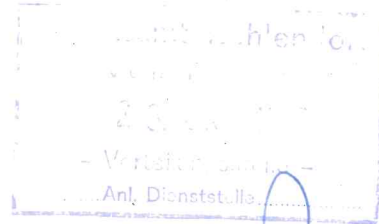


Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - I S -



23. 9. 75

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin
über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-36
für das Gelände beiderseits des Dreipfuhlparkes zwischen
Clayallee, U-Bahnlinie, Garystraße, Ihnestraße und Leich-
hardtstraße sowie für die Clayallee zwischen U-Bahnlinie
und Leichhardtstraße im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Dahlem

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-36
für das Gelände beiderseits des Dreipfuhlparkes zwischen Clayallee,
U-Bahnlinie, Garystraße, Ihnestraße und Leichhardtstraße sowie für
die Clayallee zwischen U-Bahnlinie und Leichhardtstraße im Bezirk
Zehlendorf, Ortsteil Dahlem

Vom 23. September 1975

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. S. 341/GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Mai 1960 (BGBl. I S. 1037/GVBl. S. 1230), in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1960 (GVBl. S. 884), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan X-36 vom 26. Juli 1972 für das Gelände beiderseits des Dreipfuhlparkes zwischen Clayallee, U-Bahnlinie, Garystraße, Ihnstraße und Leichhardtstraße sowie für die Clayallee zwischen U-Bahnlinie und Leichhardtstraße im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Dahlem, 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

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

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes

Der Bebauungsplan X-36 wurde zur Erhaltung des Ortsbildes und der mit Wohnbebauung durchsetzten Parklandschaft des Dreipfuhlparkes aufgestellt.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 5. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan vom 28. November 1973 (ABl. 1975 S. 89), ist

das Gelände als reines Wohngebiet mit der Geschößflächenzahl 0
allgemeines Wohngebiet mit der Geschößflächenzahl 0,4 sowie als
Parkanlage dargestellt.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960
(ABl. 1961 S. 742) ist das Gelände als reines bzw. allgemeines
Wohngebiet der Baustufe II/2 sowie als Nichtbaugebiet ausgewie-
sen.

II. Inhalt des Planes

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes
sind überwiegend bebaut, die öffentlichen Grün- und Verkehrs-
flächen bereits hergestellt.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Bundesbau-
gesetzes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Er setzt folgendes fest:

1. "Reines Wohngebiet" (Baukörperausweisung) für die Einfami-
lienhausgrundstücke Ripleystraße 1 - 12, Garystraße 82/90
und die rund um den Dreipfuhl gelegenen Einfamilienhaus-
grundstücke Lützelsteiner Weg 3, 5 - 6 und 8 - 17 sowie
Reichshofer Straße 7, 9 - 24.

Mit der Baukörperausweisung - eng anliegende Baugrenzen -
und der Festsetzung von einem bzw. zwei zulässigen Vollge-
schossen als Höchstgrenze sowie eines Garagengebäudes zu j
dem Einfamilienhaus soll der besonders geprägte Charakter
dieser Wohnbebauung gesichert werden. Mit Rücksicht auf die
topographische Lage des Geländes (Hanglage zum Dreipfuhl)
wurde für die Einfamilienhäuser beiderseits der Reichsho-
fer Straße und des Lützelsteiner Weges nur ein zulässiges
Vollgeschoß als Höchstgrenze festgesetzt.

2. "Reines Wohngebiet" (flächenmäßige Ausweisung) für das
Grundstück Reichshofer Straße 6; als Maß der baulichen Nut-
zung sind als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse, die Grund-
flächenzahl 0,3 und die Geschößflächenzahl 0,4 bei offener
Bauweise zulässig.

Mit der Festsetzung einer erweiterten überbaubaren Fläche soll für das mit einem zweigeschossigen Wohnhaus bereits bebaute Grundstück eine relativ günstige bauliche Nutzung ermöglicht werden.

3. "Allgemeines Wohngebiet" (flächenmäßige Ausweisung)

- a) für die Grundstücke Garystraße 46/58, 64/80, 63/65, 69, Reichshofer Straße 3 und Ihnstraße 29/59, Lützelsteiner Weg 4 - als Nutzungsmaß wurden die Geschoßflächenzahl 0,4 und die Grundflächenzahl 0,3 bei zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt; die Anhebung der nach dem Baunutzungsplan geltenden Grundflächenzahl 0,2 auf 0,3 geschieht zur besseren flächenmäßigen Ausnutzung der Baugrundstücke -;
- b) für das Grundstück Reichshofer Straße 5, jedoch einer Anregung der Beteiligten folgend mit nur einem Vollgeschoss als Höchstgrenze und mit der Geschoßflächenzahl 0,4 um für die nördlich hiervon liegenden Baugrundstücke einen Durchblick zum Dreipfuhlpark freizuhalten;
- c) für das Grundstück Clayallee 222/226 - ehemalige Oberförsterei Dahlem - drei Vollgeschosse als Höchstgrenze, die Geschoßflächenzahl 0,6 und die Grundflächenzahl 0,3. Eine Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse kann zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird (Planergänzungsbestimmung 3). Die flächenmäßige Ausweisung dient der größtmöglichen Ausnutzung, wobei auf die angrenzenden Baugrundstücke Rücksicht genommen wurde.

4. "Allgemeines Wohngebiet" (Baukörperausweisung)

- a) für das Grundstück Clayallee 180/182 und Garystraße 96 - Studentenwohnheim - mit zwei viergeschossigen Baukörpern weitestgehend an der Clayallee gelegen, um die Wohnqualität der östlich anschließenden Einfamilienhäuser wenig zu beeinflussen;

- b) für die Baukörper auf dem Grundstück Clayallee 228/234, Leichardtstraße 52/54 und Lützelsteiner Weg 18/20; sie wurden hinsichtlich der zulässigen Vollgeschosse so gruppiert, daß sie den Charakter des nördlich anschließenden Wohngebietes wenig beeinträchtigen.

Die im reinen Wohngebiet nach § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 vorgesehenen Ausnahmen wurden durch Planergänzungsbestimmung 1, die im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen wurden durch Planergänzungsbestimmung 2 ausgeschlossen.

Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke mit Bindungen für Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, Werbeanlagen sind unzulässig (Planergänzungsbestimmung 6).

5. "Grünanlagen" mit der Zweckbestimmung:

- a) Parkanlage für den vorhandenen Park am Dreipfuhl mit der terrassenförmigen Anschluß nach Norden bis zur U-Bahn. Hier findet diese Grünfläche ihren Anschluß an den bereits vorhandenen und vorwiegend etwa 8 m breiten Grünstreifen entlang der U-Bahn zwischen der Clayallee und dem Harnackhaus.
- b) Spielplatz für den vorhandenen etwa 2200 qm großen Spielplatz am Lützelsteiner Weg Ecke Leichardtstraße.

6. "Straßenverkehrsflächen" (Straßenland und Fußwege) mit den dazugehörigen Straßenbegrenzungslinien.

Die Baugrundstücke sind voll erschlossen und die Erschließungsanlagen überwiegend hergestellt. Von der Clayallee zu Ihnstraße führt eine Fußwegverbindung über die Röpkestraße und den Dreipfuhlpark. Dieser Fußweg verbindet somit

auch die Clayallee mit der Ripleystraße, die zur Erhaltung der Wohnruhe ohne direkten Anschluß für den Fahrverkehr an die Clayallee als Sackgasse endet.

Für den zwischen der Clayallee und dem Lützelsteiner Weg gelegenen Abschnitt der Garystraße wird entsprechend dem jetzigen Ausbau die Breite von 12 m beibehalten. Im östlich angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes X-39 wurde die Straßenbreite der Garystraße auf 18 m festgesetzt; die Aufweitung dieser Straßenverkehrsfläche beginnt etwa in Höhe der Reichshofer Straße.

Um vorhandene unterirdische Leitungen zu schützen, setzt der Bebauungsplan im Bereich der Parkanlage, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastenden Flächen fest, die nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden dürfen (Planergänzungsbestimmung 5).

Für die Baugrundstücke entlang der Clayallee wurde ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt, da sie durch die anliegenden Wohnstraßen erschlossen sind. Nur zur Erschließung der Baugrundstücke Clayallee 222/230 werden 18 m Straßenflucht vom Zu- und Ausfahrtsverbot freigehalten.

III. Verfahren

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

Der Bebauungsplan hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß vom 6. Dezember 1972 erhalten und wurde in der Zeit vom 5. Februar 1973 bis 9. März 1973 öffentlich ausgelegt.

Bedenken und Anregungen wurden vorgebracht von

1. Herrn Johannes Hintz und Ehefrau, Bewohner des Hauses Garystraße 94,
2. Herrn Hans-Dieter Schiller, Eigentümer des Grundstücks Garystraße 92,

und nach Abschluß der öffentlichen Auslegung von

3. Frau Ingeborg Diedrich, Bewohnerin des Hauses Garystraße 68
4. Frau Hiltrud Dahlberg, Bewohnerin des Hauses Garystraße 64,
5. Herrn Prof. Dr. Fritz Baumgart, Eigentümer des Grundstücks Garystraße 70,
6. Herrn Dr. Heinrich Plinke, Eigentümer des Grundstücks Garystraße 72,
7. Herrn Prof. Dr. Leopold Reidemeister im Auftrag des Förderkreises Brückemuseum e. V. als Eigentümer des Grundstücks Garystraße 76,
8. einen Bewohner (Falkenberg) im Hause Garystraße 80,
9. Herrn Kurt Rehm, Eigentümer des Grundstücks Garystraße 92,
10. Herrn Karl Hoffmann, Eigentümer des Grundstücks Garystraße 86 a,
11. Herrn Dipl.-Ing. Herbert Press, Eigentümer des Grundstücks Garystraße 88,
12. Frau Gerda Joseph, Miteigentümerin des Grundstücks Garystraße 83 a,
13. Frau Brigitte Fritz, Mitbewohnerin des Hauses Garystraße 92
14. Frau Gerda Gericke, Miteigentümerin des Grundstücks Garystraße 66,
15. Frau Erika Lehmann, Eigentümerin des Grundstücks Garystraße 74,
16. Herrn Dr. Günter Hensel, Eigentümer des Grundstücks Garystraße 38.

Die von den Einsprechenden zu 1. bis 16. vorgebrachten Bedenken richten sich ausschließlich gegen den Durchgangsverkehr in der Garystraße. Es wird angeregt, die Garystraße zur Clayallee hin durch eine Wendeplatte abzuriegeln bzw. ersatzweise zur Einbahnstraße zu erklären.

Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander konnte den vorgebrachten Bedenken und Anregungen nicht gefolgt werden.

Diese Entscheidung ist nachstehend begründet:

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 und den folgenden Änderungsplänen ist die Garystraße nicht als Verkehrsstraße ausgewiesen. Die bisher vorgesehene Ausbaubreite von 22 m konnte daher auf 18 m (zwischen Clayallee und Lützelsteiner Weg 12 m) reduziert werden. Durch diese Maßnahme wird die Garystraße überwiegend dem Anliegerverkehr dienen. Eine weitergehende Einschränkung ist nicht möglich, weil die Straße neben zwei Fahrspuren Raum für die Unterbringung des starken ruhenden Verkehrs nachweisen muß. Die in Aussicht genommene Verbreiterung um 6 m erfolgt ausschließlich nach Norden unter Inanspruchnahme des Geländes der Freien Universität. Ihre Durchführung ist in nächster Zeit nicht beabsichtigt.

Von der Abriegelung der Garystraße zur Clayallee hin mußte abgesehen werden, da sonst das Wohngebiet nicht einwandfrei an die überörtliche Hauptverkehrsstraße Clayallee anzuschließen wäre. Die Bedeutung der Garystraße als Anliegerstraße der Freien Universität darf ebenfalls nicht unterschätzt werden.

Wegen der verhältnismäßig geringen Straßenbreite ist auch für die Zukunft nicht anzunehmen, daß die Garystraße mehr als erforderlich durch Lkw-Verkehr belastet wird. Diese Fahrzeuge werden nach Ausbau der überörtlichen Hauptverkehrsstraßenzüge Habelschwerdter Allee - Thielallee und Saargemünder - Brümmer-/Löhleinstraße überwiegend diese übergeordneten Verkehrsstraßen benutzen.

Die Frage, inwieweit die Möglichkeit besteht, die Garystraße zur Einbahnstraße zu erklären, kann im Bebauungsplanverfahren nicht entschieden werden.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341/GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037/GVBl. S. 1230), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237, berichtigt BGBl. 1969 I S. 11/GVBl. S. 1676, berichtigt GVBl. 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

1. Für die Herstellung von Gehwegen im nördlichen Teil des Lützelsteiner Weges und der Reichshofer Straße ist mit etwa 20.000 DM,
2. für den Fall der Teilentwidmung der Leichhardtstraße zwischen Lützelsteiner Weg und Reichshofer Straße (Einbeziehung in den Dreipfuhlpark) wird mit Umbaukosten in Höhe von etwa 100.000 DM,
3. an Einnahmen in Form von Erschließungsbeiträgen, für die Teilveranlagung der Gehwege der Clayallee ist mit Einnahmen von etwa 25.000 DM zu rechnen.

Die Mittel werden zu gegebener Zeit im Fachhaushalt veranschlagt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den

Der Senat von Berlin

.....
Reg. Bürgermeister

R i s t o c k
.....
Senator für Bau- und Wohnungswesen