



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-79 für das Sondergebiet der Freien Universität Berlin zwischen Takustraße, Lansstraße, Königin-Luise-Straße, frühere Gustav-Meyer-Straße, Altensteinstraße und Schwendenerstraße sowie für eine Teilfläche der Altensteinstraße 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:

Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-79
für das Sondergebiet der Freien Universität Berlin
zwischen Takustraße, Lansstraße, Königin-Luise-Straße,
frühere Gustav-Meyer-Straße, Altensteinstraße
und Schwendenerstraße sowie für eine Teilfläche
der Altensteinstraße im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil
Dahlem

Vom 9. Dezember 1974

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 1972 (BGBl. I S. 873 / GVBl. S. 1052), 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-79 vom 28. Januar 1974 für das Sondergebiet der Freien Universität Berlin zwischen Takustraße, Lansstraße, Königin-Luise-Straße, frühere Gustav-Meyer-Straße, Altensteinstraße und Schwendenerstraße sowie für eine Teilfläche der Altensteinstraße im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Dahlem, der den durch Verordnung vom 9. Juli 1966 (GVBl. S. 1111) festgesetzten Bebauungsplan X-75 für die Grundstücke Königin-Luise-Straße 8 a/20, Altensteinstraße 1 b/9 und Gustav-Meyer-Straße 1/5 und 4/8 sowie für eine Teilfläche der Gustav-Meyer-Straße im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Dahlem, teilweise ändert, 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.

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

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes

Im Rahmen der Gesamtausbauplanung für die Freie Universität Berlin sind weitere Baumaßnahmen innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Gesamtkonzeption durchzuführen. Vordringlich ist zur Zeit insbesondere die Durchführung von Neubauvorhaben für mehrere naturwissenschaftliche Institute beiderseits der Arnimallee. Der Bebauungsplan schafft hierfür die rechtlichen Voraussetzungen und setzt innerhalb seines Geltungsbereichs Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend der künftigen städtebaulichen Ordnung rechtsverbindlich fest.

Nach der vorbereiteten Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (Abl. 1970, S. 703), zuletzt geändert durch den 5. Änderungsplan, den der Senat am 24. September 1974 beschlossen hat und der dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung vorliegt, ist das Gelände als Sondergebiet (Hochschule und Forschung) mit der Baumassenzahl 4,0 dargestellt. Eine kleine Fläche südöstlich der Arnimallee ist als Grünfläche (Parkanlage) dargestellt.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (Abl. 1961 S. 742) weist das Gelände in seinem Hauptteil als Fläche für besondere Zweckbestimmung „Wissenschaftliches Institut für Lehre und Forschung“ aus. Für einen Geländestreifen nordwestlich der Altensteinstraße und der Schwendenerstraße und für die nordwestliche Hälfte des bisher unbebauten Geländes zwischen Lansstraße, Hechtgraben, Arnimallee und Takustraße weist der Baunutzungsplan allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II/2 aus.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt die überbaubaren Flächen innerhalb des Geltungsbereiches in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freie Universität“ fest. Planergänzungsbestimmung 1 regelt im einzelnen, welche Anlagen innerhalb des Sondergebietes zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Das im Flächennutzungsplan als Grünfläche (Parkanlage) dargestellte und in der Örtlichkeit vorhandene Halbrondell an der Eimmündung der Arnimallee in die Königin-Luise-Straße ist in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan in die überbaubaren Flächen des Sondergebietes einbezogen worden, weil die Grünfläche von untergeordneter Bedeutung ist und an dieser Stelle mit Rücksicht auf die Baubedürfnisse der Universität nicht aufrecht erhalten werden kann. Die Grundzüge der Bauleitplanung werden durch den Wegfall dieses Grünzuges nicht berührt.

Als Maß der Nutzung für das Sondergebiet wurde in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan die Baumassenzahl 4,0 mit vier zulässigen Vollgeschossen und der Grünflächenzahl 0,5 festgesetzt. Die vorgesehene Höchstgrenze von vier zulässigen Vollgeschossen soll zur Erhaltung des Dahlemer Ortscharakters beitragen. Die sonst im Bezirk Zehlendorf übliche Grundflächenzahl 0,3 mußte mit Rücksicht auf die im Generalplan von Architekt Prof. Henning Larsen vom 31. Juli 1972 vorgesehene Bauweise auf 0,5 erhöht werden.

Nach der Planergänzungsbestimmung 2 kann zugelassen werden, daß die Baumassen von Garagen und zugehörigen

Nebenanlagen in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche unberücksichtigt bleiben, wenn unter Einrechnung dieser Baumassen die Baumassenzahl 5,0 nicht überschritten wird. Die Planergänzungsbestimmung 3 regelt, daß eine Erhöhung der für das Sondergebiet zulässigen Baumasse um die Baumasse notwendiger Garagen und zugehöriger Nebenanlagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zugelassen werden kann, wenn auch unter Einrechnung von Garagen und zugehörigen Nebenanlagen in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche gemäß Planergänzungsbestimmung 2 die Baumassenzahl 5,0 nicht überschritten wird. Diese Festsetzungen beruhen auf § 21 a Abs. 4 Nr. 3 und Abs. 5 der Baunutzungsverordnung.

In Anpassung an den am 9. Juli 1966 festgesetzten Bebauungsplan X-75 und im Interesse der Erhaltung des Gartenstadtcharakters in Dahlem wurden zu den öffentlichen Straßen, die nach dem vorliegenden Bebauungsplan erhalten bleiben, Vorgärten durch Festsetzung von Baugrenzen angeordnet und zwar an der Altensteinstraße, der Lansstraße und der Königin-Luise-Straße in einer Tiefe von 5,5 m, an der Takustraße in einer Tiefe von 7,5 m und an der Schwendenerstraße in einer Tiefe von 10,0 m. Diese größere Tiefe erklärt sich daraus, daß das südlich angrenzende allgemeine Wohngebiet gegen die Baumasse des Universitätsbereiches durch eine optisch wahrnehmbare Grünzone ausreichend abgeschirmt werden soll.

Die im Generalplan vom 31. Juli 1972 des Architekten Prof. Henning Larsen vorgesehene homogene Flachbauweise erfordert die Aufhebung der das Baugebiet durchquerenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Die Arnimallee zwischen Takustraße und Königin-Luise-Straße und der Hechtgraben wurden als Bauland festgesetzt und sollen je nach dem Baufortschritt in Teilabschnitten entwidmet werden. Die Fläche der bisherigen Arnimallee soll zwischen Takustraße und Königin-Luise-Straße mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmens-träger belastet werden (Planergänzungsbestimmung 5).

Geringfügige Änderungen hinsichtlich der Straßenbegrenzungslinie der ehemaligen Gustav-Meyer-Straße machen es erforderlich, daß Teile des am 9. Juli 1966 festgesetzten Bebauungsplanes X-75, und zwar die ehemalige Gustav-Meyer-Straße mit den Grundstücken Gustav-Meyer-Straße 1/5, der rechtwinklig abgehende Straßenstutzen sowie die Grundstücke Königin-Luise-Straße 18 und 20 in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einbezogen werden mußten. Das Leitungsrecht in dem Straßenstutzen wurde aufgehoben, da der Stutzen für Erschließungszwecke nicht mehr benötigt wird.

Im Norden wird der Geltungsbereich von der im Flächennutzungsplan als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellten Königin-Luise-Straße tangiert. Der Straßenzug hat erheblichen Ziel- und Quellverkehr aus dem Ortsteil Dahlem und dem in Ausbau befindlichen Universitätsgebiet aufzunehmen. Er stellt über den Königin-Luise-Platz, die Grunewaldstraße und die Englerallee wichtige Verbindungen zu den Stadtgebieten von Steglitz und Wilmersdorf her. Entsprechend dieser Funktion muß diese durch den Ortskern von Dahlem und das geplante zentrale akademische Forum führende Straße im Interesse der besseren Leistungsfähigkeit auf weitere Sicht breiter vorgesehen werden. Im Anschluß an die in den Bebauungsplänen X-87 und X-75 in diesem Sinne bereits getroffenen Festsetzungen sieht auch der vorliegende Bebauungsplan hierfür die erforderlichen Straßenverkehrsflächen vor. Die Verbreiterung von 21 m auf 32 m wird später nach beiden Seiten vorgenommen. Im vorliegenden Bebauungsplan wird zunächst nur die südliche Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Dadurch wird ein im Durchschnitt etwa 7,5 m breiter bisheriger Baulandstreifen als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Im südöstlichen Bereich wird das Sondergebiet der Freien Universität Berlin von dem örtlichen Hauptverkehrsstraßenzug Altensteinstraße/Swendenerstraße tangiert. Er verbindet mit den Anschlußstraßen Dahlemer Weg/Thielallee und Englerallee/Breitenbachplatz die Stadtgebiete von Zehlendorf-Süd und Lichterfelde-West mit denen von Wilmersdorf und Schmargendorf und nimmt zugleich den Ziel- und Quellverkehr des Sondergebietes der Freien Universität

Berlin auf. Im Bedarfsfall kann er auch der Aufnahme einer Omnibuslinie zur Verbesserung des Anschlusses des Universitätsbereiches an das Nahverkehrsnetz dienen. Die zur Zeit 12,0 m breite Schwendenerstraße und 18,0 m breite Altensteinstraße können die geschilderten Funktionen in dieser Breite nicht dauernd erfüllen. Sie müssen entsprechend der im Bebauungsplan X-75 schon für die Altensteinstraße getroffenen Festsetzung und entsprechend der im Bebauungsplan X-43 in Aussicht genommenen Festsetzung auf 20,0 m verbreitert werden. Durch diese Verbreiterung wird ein ca. 7,0 m bzw. ca. 2,0 m breiter bisheriger Bau- landstreifen als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Ein großer Teil des vom geplanten Sondergebiet erfaßten Geländes gehört infolge der intensiv betriebenen Bodenvorratspolitik bereits dem Land Berlin. 16 private Grundstücke (davon 4 unbebaut) in einer Gesamtgröße von rd. 27 000 qm sind noch zu erwerben. Die zuständigen Stellen sind gehalten, die Grundstücke anzukaufen, wenn sie angeboten werden. Der Bebauungsplan X-79 ist in der 48. Sitzung des Ausschusses für Bau- und Wohnungswesen des Abgeordnetenhauses am 28. Februar 1973 besprochen worden. Der Ausschuß billigte die von der Verwaltung vorgesehene bebauungsplanmäßige Erfassung des FU-Geländes, wobei er davon ausging, daß der Senat seine 1965 gegebenen Zusagen weiterhin einhalten wird. Im Jahre 1965 hatte die Verwaltung im Rahmen der Vorlage über den Änderungsplan zum Flächennutzungsplan - Umwandlung von Baulandreserve und Nichtbaugebietsflächen der Bezirke VII, VIII, X, XII, XIII und XIV von Berlin in Wohnbauflächen und Grünflächen sowie Ausweisung von Sondergebieten - vom 20. Mai 1964 mit Deckblatt vom 12. Januar 1965 die Zusicherung gegeben, daß die an der Altensteinstraße und Schwendenerstraße gelegenen Grundstücke neben anderen für Bauvorhaben der Freien Universität voraussichtlich nicht vor Ablauf von 30 Jahren in Anspruch genommen werden.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden; Einwendungen wurden nach Erörterung nicht aufrechterhalten.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Zehlendorf hat dem Bebauungsplan am 24. April 1974 zugestimmt; er ist gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit

vom 27. Mai bis einschließlich 5. Juli 1974 öffentlich ausgelegt worden; Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 1972 (BGBl. I S. 873 / GVBl. S. 1052), 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:

Im Geltungsbereich sind auf Grund der in Aussicht genommenen Festsetzungen schätzungsweise folgende Kosten zu erwarten:

Grunderwerb	5 000 000,— DM
Straßenbau einschließlich Leitungsverlegungen	4 000 000,— DM
Universitätsbaumaßnahmen (nach BMZ grob geschätzte mögliche Investitionen)	200 000 000,— DM
Gesamtkosten	209 000 000,— DM

Die Mittel für die von der Bezirksverwaltung durchzuführenden Straßenbaumaßnahmen werden zu gegebener Zeit im Fachhaushalt veranschlagt.

Die Mittel für die Errichtung eines ersten Bauabschnittes, der die Neubauvorhaben des Fachbereiches 20 der Freien Universität Berlin - Physik - und der Zentralverwaltung umfaßt, sind ab 1974 im Einzelplan 08 mit Gesamtkosten von 195 500 000,— DM und ersten Raten in Höhe von 4 000 000,— DM veranschlagt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 17. Dezember 1974

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Dr. Riebschläger
Senator für Bau- und
Wohnungswesen