



1/220

Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-87 für das Gelände zwischen Königin-Luise-Platz, Englerallee, Schweinfurthstraße, Drygalskistraße und Podbielskiallee unter Einschluß der Grundstücke Podbielskiallee 69/87, Königin-Luise-Straße 9, 11, 13 Ecke Peter-Lenné-Straße 44/46 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-87 für das Gelände zwischen Königin-Luise-Platz, Englerallee, Schweinfurthstraße, Drygalskistraße und Podbielskiallee unter Einschluß der Grundstücke Podbielskiallee 69/87, Königin-Luise-Straße 9, 11, 13 Ecke Peter-Lenné-Straße 44/46 im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Dahlem

Vom 9. Juni 1972

Auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 1970 (BGBl. I S. 805 / GVBl. S. 1078), 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-87 vom 13. März 1969 mit Deckblatt vom 12. Mai 1972 für das Gelände zwischen Königin-Luise-Platz, Englerallee, Schweinfurthstraße, Drygalskistraße und Podbielskiallee unter Einschluß der Grundstücke Podbielskiallee 69/87, Königin-Luise-Straße 9, 11, 13 Ecke Peter-Lenné-Straße 44/46 im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Dahlem, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Zehlendorf, Abteilung Bauwesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Zehlendorf, Abteilung Bauwesen, Stadtplanungsamt 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

Der Königin-Luise-Platz stellt die Kreuzung der in der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 2. Änderungsplan vom 21. April 1971 (ABl. 1972 S. 778) - als sonstige örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellten Straßenzüge Königin-Luise-Straße - Grunewaldstraße, Englerallee - Altensteinstraße und Podbielskiallee dar

Der durch diese Straßenzüge gebildete Fünfstern erwies sich bei der ständig steigenden Verkehrsdichte als so unübersichtlich, daß im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ein Umbau des Platzes notwendig wurde.

Der Bebauungsplan schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung der Straßenbaumaßnahme und regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung für die betroffenen Grundstücke, die im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet mit der Geschosflächenzahl 0,4, als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) bzw. als Sondergebiet für Hochschule und Forschung mit der Baumassenzahl 4,0 dargestellt sind.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) sieht für das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches allgemeines Wohngebiet der Baustufe II/2 vor.

I. Inhalt des Planes

Die Königin-Luise-Straße erhält im Kreuzungsbereich durch Mittelstreifen getrennte, etwa 9,0 m breite Richtungsfahrbahnen. Die Englerallee wird über durch Mittelstreifen voneinander getrennte Richtungsfahrbahnen, für die etwa 6,5 m, 7,0 m, 9,0 m und 9,5 m Breite vorgesehen sind, mit der Altensteinstraße verbunden. Die Podbielskiallee wird über etwa 6,5 m breite Richtungsfahrbahnen, die wie bisher durch einen Mittelstreifen getrennt sind, an die Englerallee und damit an den Königin-Luise-Platz angeschlossen. Die Altensteinstraße erhält im Kreuzungsbereich durch einen Fahrbahnteiler getrennte, etwa 6,5 m bzw. 8,5 m breite Fahrbahnen; die Fahrbahnbreite beträgt ungefähr vom Grundstück Altensteinstraße 3 an etwa 9,0 m.

Im Bereich des Baugrundstücks für den Gemeinbedarf (Privatschule) wurden im Interesse der Verkehrsübersicht an der Drygalskistraße Ecke Podbielskiallee und Ecke Schweinfurthstraße Eckabschrägungen festgesetzt.

Für die vorgenannten Straßenbaumaßnahmen müssen Teilflächen der Grundstücke Königin-Luise-Straße 9/13, Peter-Lenné-Straße 44/46, Drygalskistraße 8/10, Schweinfurthstraße 71/81, Podbielskiallee 72/78 und Podbielskiallee Ecke Englerallee 31/37 in Anspruch genommen werden.

Für Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung der anliegenden Grundstücke wurden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Auf den dem Sondergebiet „Freie Universität“ zugeordneten Grundstücken Königin-Luise-Straße 11/13, Peter-Lenné-Straße 44/46 wurde eine Fläche für ein Garagen- und Stellplatzgebäude mit vier zulässigen Ebenen festgesetzt. Durch Planergänzungsbestimmung wurde geregelt, daß auf dieser Fläche nur ein Garagen- und Stellplatzgebäude mit geschlossenen Wänden ohne Fenster zu den Nachbargrenzen zulässig ist. Im Erdgeschoß können auch Läden und Gaststätten bis zu einer Fläche von höchstens 250 m² zugelassen werden. Die Traufhöhe des Garagen- und Stellplatzgebäudes darf 60,0 m über NN nicht überschreiten. Innerhalb einer näher bezeichneten Fläche ist jedoch die Traufhöhe des Tankstellengebäudes auf dem Grundstück Königin-Luise-Straße 9 Ecke Podbielskiallee einzuhalten.
2. Für die Grundstücke Podbielskiallee 69/87 und Königin-Luise-Straße 9 wurde allgemeines Wohngebiet mit 2 zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschosflächenzahl 0,4 festgesetzt; es gilt die offene Bauweise. Im allgemeinen Wohngebiet sind - gemäß Planergänzungsbestimmung - die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 nicht Bestandteil

des Bebauungsplanes, da eine derartige Nutzung (Gartenbaubetriebe und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) in diesem Gebiet städtebaulich nicht vertretbar wäre.

3. Das Gelände zwischen Podbielskiallee, Drygalskistraße, Schweinfurthstraße, Englerallee und Königin-Luise-Platz wurde als dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnetes Baugrundstück für den Gemeinbedarf für eine Privatschule mit der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschosflächenzahl 0,4 festgesetzt; es gilt die offene Bauweise.

Die gegenstandslos gewordenen Straßen- und Baufluchtlinien wurden durch der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen ersetzt.

III. Verfahren

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

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Zehlendorf hat dem Bebauungsplan am 21. Mai 1969 zugestimmt; er ist gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 7. Juli 1969 bis einschließlich 8. August 1969 öffentlich ausgelegt worden.

Während dieser Frist wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht von

1. den Rechtsanwälten Quack und Kühn im Auftrage des Eigentümers des Grundstücks Königin-Luise-Straße 11,
2. Frau Anneliese Wiewyg, Eigentümerin des Grundstücks Peter-Lenné-Straße 42,
3. der Großberliner Bau- und Grundstücks-GmbH, Eigentümerin des Grundstücks Königin-Luise-Straße 9 Ecke Podbielskiallee.

Die Bedenken zu 1., die sich gegen die ursprünglich nur vorgesehene Inanspruchnahme von Teilflächen des Grundstücks Königin-Luise-Straße 11 für Straßenlandzwecke und die damit verbundene Gefährdung der Existenz des Eigentümers, der auf dem Grundstück eine Gaststätte betreibt, richteten (Verlust des Schankgartens), wurden nach Aufstellung eines Deckblattes, das auf Grund der Verkaufsabsichten des Eigentümers die Einbeziehung seines Grundstücks in den zum Sondergebiet gehörenden Standort für ein Garagen- und Stellplatzgebäude beinhaltet und durch Planergänzungsbestimmung Läden und Gaststätten im Bereich des Stellplatzgebäudes auf dem Annahmewege zuläßt, zurückgenommen. Die darüber hinaus vorgebrachten Entschädigungsforderungen können im Bebauungsplanverfahren nicht geregelt werden; ihre Klärung muß gegebenenfalls einem gesonderten Verfahren vorbehalten bleiben.

In der Begründung der Bedenken zu 2. wird die Vergrößerung des Abstandes des geplanten Stellplatzgebäudes zur Grenze des Grundstücks Peter-Lenné-Straße 42 von 4,0 m auf 5,0 m gefordert; diesem Wunsch wurde durch Deckblatt entsprochen. Darüber hinaus beantragt die Eigentümerin, das Nutzungsmaß für ihr Grundstück zu erhöhen, damit die Errichtung weiterer Bauten möglich werde. Eine Rechtfertigung für die Nutzungsmaßenanhebung sieht die Eigentümerin im wesentlichen darin, daß der Wohncharakter in der Umgebung ihres Grundstücks bereits verloren gegangen sei.

Dieser Anregung konnte nicht entsprochen werden. Das außerhalb des Planbereichs liegende Grundstück ist nach der vorbereitenden Bauleitplanung im Interesse der Wahrung des in dem Gebiet vorhandenen Ortscharakters als allgemeines Wohngebiet mit der Geschosflächenzahl 0,4 dargestellt. Der Bebauungsplan setzt dementsprechend für den unmittelbar nordöstlich angrenzenden Geländestreifen (Grundstücke Podbielskiallee 69/87) 2 Vollgeschosse, die Grundflächenzahl 0,3 und die Geschosflächenzahl 0,4 fest. Eine Erhöhung des Nutzungsmaßes für ein einzelnes, der Wohnnutzung vorbehaltenes Grundstück kann aus Gründen der gleichen Behandlung aller Eigentümer in dem Gebiet nicht in Erwägung gezogen werden.

Bei den Bedenken der Eigentümerin zu 3., die sich gegen die vorgesehene Regelung der Traufhöhe des Stellplatzgebäudes und den Grenzsanbau richten, handelt es sich offensichtlich um ein Mißverständnis. Gerade durch die von der Eigentümerin angesprochene Planergänzungsbestimmung 2 soll geregelt werden, daß der östliche Teil des auf dem Grundstück Königin-Luise-Straße 11 zu errichtenden Teiles des Stellplatzgebäudes die Traufhöhe der auf dem Grundstück der Eigentümerin vorhandenen Tankstelle einzuhalten hat, um eine Beeinträchtigung für das Tankstellengrundstück weitgehend auszuschalten. Da auch die Tankstelle unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet ist, können bei dieser Traufhöhenregelung keine berechtigten Bedenken gegen den Grenzsanbau bestehen.

Im übrigen wurde gefordert, nicht nur die für die Straßenverbreiterung benötigte Fläche, sondern das Gesamtgrundstück zu übernehmen. Hierbei handelt es sich um eine Entschädigungsfrage, die im Bebauungsplanverfahren nicht behandelt werden kann; ihre Klärung muß einem gesonderten Verfahren vorbehalten bleiben.

Das Deutsche Archäologische Institut forderte in seinen nach Ablauf der Auslegungsfrist vorgebrachten Bedenken, das Grundstück Podbielskiallee 69/71 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen, um es zusammen mit dem Grundstück Peter-Lenné-Straße 28/30 im Rahmen einer Neuregelung des Gebietes als Sondergebiet für Hochschule und Forschung mit der Baumassenzahl 4,0 festzusetzen. Diese Bedenken wurden zurückgenommen, nachdem durch das nunmehr zur Durchführung kommende Bauvorhaben die Geschoßflächenzahl 0,4 nicht überschritten wird.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 1970 (BGBl. I S. 805 / GVBl. S. 1078), 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:

Die Kosten für den Straßenbau innerhalb des Planbereichs werden auf etwa 1 900 000 DM und für den Erwerb der hierfür benötigten Flächen auf etwa 250 000 DM geschätzt.

Für Leitungsverlegungen werden etwa 315 000 DM veranschlagt.

Die Mittel werden zu gegebener Zeit in den Haushaltsplan eingestellt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 19. Juni 1972

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen