



# Drucksachen

## des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 1. 7. 1966

IV. Wahlperiode

Nr. 1510

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —  
gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin  
über Verordnung  
über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-61  
für die Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 1  
Unter den Eichen  
zwischen Willdenowstraße und Am Fichtenberg  
und die Grundstücke Am Fichtenberg 18-21,  
Am Botanischen Garten Grundbuch von  
Lichterfelde Band 287 Blatt 8344,  
Unter den Eichen 4,  
Begonienplatz 2 Ecke Unter den Eichen 127  
im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde**

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 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 XII-61**  
**für die Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 1**  
**Unter den Eichen zwischen Willdenowstraße**  
**und Am Fichtenberg und die Grundstücke**  
**Am Fichtenberg 18-21, Am Botanischen Garten**  
**Grundbuch von Lichterfelde Band 287 Blatt 8344,**  
**Unter den Eichen 4, Begonienplatz 2**  
**Ecke Unter den Eichen 127 im Bezirk Steglitz,**  
**Ortsteil Lichterfelde**

Vom 9. Juni 1966

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665) in Verbindung mit § 4 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080) wird verordnet:

### § 1

Der Bebauungsplan XII-61 vom 8. Juni 1964 mit Deckblatt vom 20. Mai 1966 für die Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 1 Unter den Eichen zwischen Willdenowstraße und Am Fichtenberg und die Grundstücke Am Fichtenberg 18-21, Am Botanischen Garten Grundbuch von Lichterfelde Band 287 Blatt 8344, Unter den Eichen 4, Begonienplatz 2 Ecke Unter den Eichen 127 im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde, wird festgesetzt.

### § 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Steglitz, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Steglitz, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, 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

Durch die Entwicklung des Kraftfahrzeugverkehrs und das ständige Wachsen der Anzahl zugelassener Kraftfahrzeuge war es im öffentlichen Interesse notwendig, die Anlage eines Netzes von übergeordneten Straßen vorzusehen. Dieses Netz, das im Grundsatz bereits im Flächennutzungsplan von 1950 enthalten ist, besteht aus vier die Innenstadt umschließenden Tangenten, einem im näheren Bereich des S-Bahnringes verlaufenden Stadtring und einer Reihe von Verbindungsstraßen zwischen diesem Stadtring und dem Berliner Ring der Autobahn. Aufgabe dieses Netzes ist es, den Fernverkehr und den überbezirklichen Stadtverkehr aufzunehmen und dadurch das teilweise bis an die Grenzen seiner Leistungsfähigkeit belastete Stadt-Straßennetz zu entlasten. Aus eingehenden Untersuchungen ergab sich die Notwendigkeit eines autobahnmäßigen Ausbaues für einen großen Teil dieses Netzes, um sowohl genügend Anziehungskraft auf den Verkehr auszuüben als auch eine ausreichende Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit dieser Straßen gewährleisten zu können.

Als Teil der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 1 ist die Straße Unter den Eichen nicht nur Hauptausfallstraße nach Südwesten und damit gleichzeitig Verbindungsstraße zwischen der Berliner City und den im Südwesten gelegenen Nachbarstädten, sondern auch eine wichtige Verbindung zum Autobahnzubringer „Avus“, an den dieser Straßenzug durch das Zehlendorfer Kleeblatt angeschlossen ist. Darüber hinaus kommt dem Straßenzug Schloßstraße - Unter den Eichen - Berliner Straße - Postdamer Straße eine erhebliche Bedeutung für den Ausflugsverkehr zu den im Südwesten der Stadt gelegenen Erholungs- und Wassersportgebieten zu. Nach Fertigstellung der seit 1961 im Bau befindlichen Westtangente, die in die Schloßstraße einmündet, wird dem Straßenzug zusätzlicher Verkehr zugeführt werden. Diese zu erwartende Verkehrsbelastung erfordert eine Verbreiterung der Straße Unter den Eichen.

Der Bebauungsplan schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der für diese Maßnahme benötigten Grundstücksflächen, die nach der vorbereitenden Bauleitplanung - Neufassung des Baunutzungsplanes vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) - im Bereich des Botanischen Gartens im Nichtbaugebiet, südlich der Straße Unter den Eichen im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe III/3 und nördlich der Straße Unter den Eichen im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe II/2 liegen.

Im Hauptgrünflächenplan vom 1. Juli 1960 (ABl. 1960 S. 975) ist der Botanische Garten als vorhandene Grünfläche eingetragen.

#### II. Inhalt des Planes

Die Straße Unter den Eichen soll nach dem Umbau über zwei durch einen Mittelstreifen getrennte Richtungsfahrbahnen mit je drei Fahrspuren und einer Standspur zur Bedienung der Anlieger und zur Aufnahme der Bushaltestellen verfügen. Im Endzustand soll sie kreuzungsfrei ausgebildet werden; dabei müssen der Astenplatz und die Straßenzüge Drakestraße - Habelschwerdter Allee und Dahlemer Weg - Thielallee unterfahren werden.

Wegen des starken Fußgängerquerverkehrs sind insgesamt drei Fußgängertunnel unter der Ortsdurchfahrt der

Bundesstraße 1 vorgesehen, von denen einer innerhalb des Geltungsbereiches in Höhe des Begonienplatzes angelegt werden soll.

Im Planbereich wird die Linienführung der Straße Unter den Eichen hauptsächlich durch die vorhandene Bebauung auf der Südostseite der Straße bestimmt.

Für den Straßenausbau müssen Teilflächen der Grundstücke Unter den Eichen 4-37, 116-120 Ecke Lilienstraße 1, Unter den Eichen 121-123 Ecke Tulpenstraße 23-26b, Unter den Eichen 123 a-126 a Ecke Begonienplatz 3 Ecke Tulpenstraße 20-22 b, Begonienplatz 2 Ecke Unter den Eichen Nr. 127 und Unter den Eichen 128-135 in Anspruch genommen werden.

Vom Botanischen Garten müssen für diese Straßenbaumaßnahme etwa 7650 m<sup>2</sup> abgetreten werden. Hiervon wird insbesondere die „systematische Gartenanlage“ betroffen. Um diese Übersicht über die Pflanzenwelt in geographischer Ordnung neu anpflanzen und die übrigen in Fortfall kommenden Einrichtungen ersetzen zu können, ist eine etwa 11 000 m<sup>2</sup> große Austauschfläche erforderlich. Darüber hinaus muß für notwendige Neuanlagen des Botanischen Gartens eine Fläche von etwa 3800 m<sup>2</sup> bereitgestellt werden. Die Grundstücke Unter den Eichen 4, Am Fichtenberg 18-21 und Am Botanischen Garten Grundbuch von Lichterfelde Band 287 Blatt 8344 müssen deshalb in den Botanischen Garten einbezogen werden. Sie wurden als Grünfläche - Botanischer Garten - festgesetzt. Eine mit EFGHE bezeichnete etwa 24 m x 25 m große Fläche innerhalb dieser Grünfläche dient der Errichtung eines Altlichterfelder Bauerngartens mit den dazugehörigen baulichen Anlagen.

Für das im Planbereich liegende Grundstück Begonienplatz 2 Ecke Unter den Eichen 127 wurden, dem Baunutzungsplan entsprechend, allgemeines Wohngebiet, 3 zulässige Vollgeschosse, die Grundflächenzahl 0,3 und die Geschoßflächenzahl 0,9 festgesetzt. Es gilt die geschlossene Bauweise. Von der Zahl der Vollgeschosse können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl nicht überschritten werden.

Die förmlich festgestellten Straßen- und Baufuchtlinien wurden aufgehoben und der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen festgesetzt.

### III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegen. Bedenken wurden nicht erhoben.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Steglitz hat dem Bebauungsplan am 23. September 1964 zugestimmt.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 9. November 1964 bis einschließlich 9. Dezember 1964 öffentlich ausgelegen. Bedenken und Anregungen wurden vorgebracht von:

1. Herrn Ewald Dröge, Eigentümer des Grundstücks Unter den Eichen 4, mit Schreiben vom 1. Dezember 1964,
2. Herrn Paul Friedel, Miteigentümer des Grundstücks Am Fichtenberg 18, mit Schreiben vom 8. Dezember 1964,
3. der Handwerkskammer Berlin für das Grundstück Am Fichtenberg 18 mit Schreiben vom 7. Dezember 1964,
4. Herrn Rechtsanwalt Karl Westendorf für Herrn Fritz Lier und Ehefrau Anna geb. Thomas, Eigentümer des Grundstücks Am Fichtenberg 20, mit Schreiben vom 20. November 1964,
5. dem Bezirksverband der Kleingärtner Steglitz e. V. mit Schreiben vom 14. Dezember 1964.

Im wesentlichen wurde dabei folgendes ausgeführt:

Zu 1.-2. und 4.-5.:

Die Eigentümer sowie der Bezirksverband der Kleingärtner Steglitz e. V. stellen generell die Notwendigkeit der Ersatzlandbeschaffung für den Botanischen Garten überhaupt bzw. in dem vorgesehenen Umfang in Frage.

Dazu ist folgendes zu bemerken:

Für die vom Botanischen Garten beim Endausbau der Straße Unter den Eichen abzutretende Fläche von etwa 7650 m<sup>2</sup> wird - wie unter II dargelegt - eine etwa 11 000 m<sup>2</sup> große Ersatzlandfläche zwischen der Straße Am Fichtenberg und der Straße am Botanischen Garten benötigt. Hinzu kommt eine notwendige Erweiterungsfläche von 3800 m<sup>2</sup>.

Der Ersatzlandbedarf ist darin begründet, daß durch die Abtretung der für Straßenlandzwecke benötigten Teilflächen entlang der Straße Unter den Eichen die gesamte wissenschaftliche Systematik der Gartenanlage westlich und südlich der ringförmigen Arbeitsstraße, die im Zusammenhang mit der geographischen Ordnung östlich und nördlich der Arbeitsstraße eine in der Welt einzig dastehende Übersicht über die Pflanzenwelt darstellt, in ihrem organischen Zusammenhang gestört wird und wiederhergestellt werden muß. Hierzu müssen etwa 700 Holzgewächse und weitere von der Abtretung mittelbar betroffene Pflanzengruppen umgesetzt und die Pflanzengruppen im Zusammenhang mit der bestehenbleibenden Anlage neu geordnet werden. Außerdem müssen betriebsnotwendige Anlagen neu geschaffen werden. Die neuen Flächen müssen dem Botanischen Garten so rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden, daß für die erforderlichen Umpflanzungen ein Zeitraum von etwa fünf Jahren verbleibt.

Weiter wurde im einzelnen ausgeführt:

Zu 1.:

Der Eigentümer gibt zu bedenken, daß durch die Inanspruchnahme seines Grundstücks seine seit 30 Jahren bestehende Existenz in Frage gestellt werde.

Zu 2. und 3.:

Auch Herr Friedel fühlt sich in seiner Existenz bedroht, da sich auf dem Grundstück Am Fichtenberg 18 Lagerflächen und Lagerräume für sein Dachdeckergeschäft befinden. Er bittet um geeignetes Ersatzgelände.

Die Handwerkskammer würde ihre gleichen, gegen den Bebauungsplan bestehenden Bedenken zurückstellen, wenn für Herrn Friedel ein geeignetes anderes Grundstück nachgewiesen wird.

Zu 4.:

Das Grundstück werde für Geschäftszwecke - Parkplatz für einen Fuhrbetrieb - benötigt. Geeignetes Ersatzgelände zu finden werde kaum möglich sein.

Zu diesen Bedenken wird bemerkt:

Die aufgeworfenen Ersatzlandfragen können nicht im Bebauungsplanverfahren geklärt werden.

Das zuständige Grundstücksamt ist um eine Lösung bemüht; die Verhandlungen mit den Eigentümern haben bisher noch zu keinem Ergebnis geführt.

Die sich bei der Inanspruchnahme der Grundstücke ergebenden Entschädigungsfragen können ebenfalls im Bebauungsplanverfahren nicht geregelt werden. Sie bleiben, wenn keine Einigung erzielt werden kann, einem gesonderten Entschädigungsfeststellungsverfahren vorbehalten.

Zu 5.:

Der Bezirksverband der Kleingärtner ist der Auffassung, daß auch das Kleingartengelände der Gartenkolonie am Botanischen Garten einem öffentlichen Zweck diene. Der Geländeverlust des Botanischen Gartens durch Abtretung von Flächen für Straßenbauzwecke könne durch Inanspruchnahme der eigenen Hausgärten und Vorratsflächen oder durch Überlassung des Parks Am Fichtenberg ausgeglichen werden.

Hierzu wird bemerkt:

Bei Abwägung der öffentlichen und privaten Belange muß dem oben näher begründeten öffentlichen Interesse an der Ersatzlandbeschaffung für den Botanischen Garten gegenüber den Interessen des Kleingartenlandes der Vorrang gegeben werden. Eine Erweiterung des Botanischen Gartens ist nur an seiner Südostseite möglich.

Zur Erfüllung der Aufgaben des Botanischen Gartens muß die Systematik in der Anpflanzung für die in der Welt einmalige Anlage nach Verlust des Geländestreifens an der Straße Unter den Eichen auf einem zusammenhängenden Gelände wiederhergestellt werden. Die Hausgärten, die nur kleine, zusammenhanglose Flächen sind, würden bei weitem nicht ausreichen und für die Umgestaltung der systematischen Gartenanlage ungeeignet sein. Vorratsflächen sind nicht vorhanden. Auf die Einbeziehung des Kleingartengeländes kann daher nicht verzichtet werden.

Im übrigen werden die Kleingärten bereits geräumt und die Kleingärtner zum Teil auf anderem Gelände untergebracht.

Die Bedenken und Anregungen zu 1-5 konnten hiernach nicht berücksichtigt werden.

#### *B. Rechtsgrundlage:*

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429 / GVBl. S. 775);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080).

#### *C. Haushaltmäßige Auswirkungen:*

##### a) Einnahmen und sächliche Ausgaben:

Die Kosten für den endgültigen Ausbau der Straße Unter den Eichen zwischen Dahlemer Weg und Am Fichtenberg sind geschätzt. Sie betragen

für den Straßenbau .....	etwa 19 400 000 DM
für die Unterführungen .....	etwa 12 300 000 DM
für den Grunderwerb einschließlich der Entschädigungen für die Fläche des Botanischen Gartens .....	etwa 4 400 000 DM.

Die Kosten werden zu gegebener Zeit haushaltsmäßig erfaßt.

Für den zwischenzeitlichen Straßenausbau stehen unter HUA A 67 00 HSt. 833 ab 1964 zur Verfügung.	8 500 000 DM
---	--------------

##### b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 20. Juni 1966

#### **Der Senat von Berlin**

**Albertz**  
Bürgermeister

**Schwedler**  
Senator  
für Bau- und Wohnungswesen