



# Drucksachen

## des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 6. 6. 1969

V. Wahlperiode

Nr. 764

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —**  
gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin  
**über Verordnung**  
über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-10  
für das Gelände zwischen Potsdamer Chaussee,  
Lindenthaler Allee, Königsweg, Benschallee,  
Straße 638 und Straße 625 und für eine Teilfläche  
des Geländes westlich der Straße 625  
im Bezirk Zehlendorf,  
Ortsteile Zehlendorf und Nikolassee

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 X-10  
für das Gelände zwischen Potsdamer Chaussee,  
Lindenthaler Allee, Königsweg, Benschallee, Straße 638  
und Straße 625 und für eine Teilfläche des Geländes  
westlich der Straße 625 im Bezirk Zehlendorf,  
Ortsteile Zehlendorf und Nikolassee

Vom 22. Mai 1969

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung von Zuständigkeitsvorschriften vom 29. November 1966 (GVBl. S. 1681) wird verordnet:

#### § 1

Der Bebauungsplan X-10 vom 2. August 1968 mit Deckblatt vom 9. Mai 1969 für das Gelände zwischen Potsdamer Chaussee, Lindenthaler Allee, Königsweg, Benschallee, Straße 638 und Straße 625 und für eine Teilfläche des Geländes westlich der Straße 625 im Bezirk Zehlendorf, Ortsteile Zehlendorf und Nikolassee, 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

Nach der Neufassung des Baunutzungsplanes (ABl. 1961 S. 742) gehört das Gelände zur Baulandreserve.

Die amerikanische Schutzmacht beabsichtigt, einen Teil dieser Baulandreserve, und zwar das Gelände zwischen Potsdamer Chaussee, Lindenthaler Allee, Königsweg, Benschallee, Straße 638 und Straße 625 einschließlich einer etwa 20 000 qm großen Grundstücksfläche ostwärts der Benschallee und westlich der Straße 625, für die Planung noch nicht abgeschlossen ist, zu bebauen. Mit den Bauarbeiten wurde wegen der besonderen Dringlichkeit der Maßnahme bereits begonnen. Einzelne Gebäude sind inzwischen fertiggestellt worden.

Die Baudurchführung obliegt dem Bauamt Süd der Sondervermögens- und Bauabteilung bei der Oberfinanzdirektion Berlin.

Das Siedlungs- und Erschließungsvorhaben erforderte die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 30 Bundesbaugesetz.

#### II. Inhalt des Planes

Im Flächennutzungsplan vom 30. Juli 1965, der vom Senat beschlossen und dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung zugeleitet worden ist, ist der überwiegende Teil des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet mit der Geschosflächenzahl 1,0 dargestellt; ein 25 m breiter Streifen an der Potsdamer Chaussee soll danach als Grünfläche (Parkanlage) erhalten bleiben.

Dementsprechend setzt der Bebauungsplan für alle überbaubaren Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet fest, in dem die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 6 der Bau-nutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Ställe für Kleintierhaltung) ausgeschlossen sind. Der Ausschluß der Ausnahmen ist städtebaulich gerechtfertigt und stimmt mit der beabsichtigten Nutzung des Geländes überein.

Als Maß der baulichen Nutzung werden für das Gebiet südlich der Straße 640 zwischen Lindenthaler Allee und Straße 625 bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise die zulässige Vollgeschosflächenzahl IV, die Grundflächenzahl 0,3 und die Geschosflächenzahl 1,0 festgesetzt und nördlich davon überbaubare Grundstücksflächen für bauliche Anlagen mit III, IV und VII zulässigen Vollgeschossen im Rahmen einer Geschosflächenzahl von etwa 1,5. Als Ausgleich für die Überschreitung der Geschosflächenzahl von 1,0 im nördlichen Bereich wurden für das Gelände zwischen der Straße 638, der Straße 625, der Lindenthaler Allee, dem Königsweg und der Benschallee bei flächenmäßiger Ausweisung wesentlich geringere Maße der baulichen Nutzung festgesetzt — nämlich die zulässige Vollgeschosflächenzahl II, die Grundflächenzahl 0,3 und die Geschosflächenzahl 0,4; für den Teil nördlich der Straße 641 gilt die offene Bauweise, südlich davon die geschlossene Bauweise (Reihenhäuser mit einer Länge von mehr als 50 m).

Die Errichtung 7geschossiger Bauten ist nur beiderseits der Straße 640 möglich, weil nach dem Untersuchungsergebnis der Landespostdirektion Berlin wegen der südlich des Königswegs bestehenden Antennenanlagen der Post die funkttechnischen Forderungen zu berücksichtigen sind, nach denen nur eine vom Königsweg zur Potsdamer Chaussee nach der Geschosflächenzahl stufenweise ansteigende Bebauung zugelassen werden kann. Im übrigen wird mit dieser stufenweise ansteigenden Bebauung das Orts- und Landschaftsbild in bezug auf die Lage an dem als grüne Achse zu erhaltenden historischen Königsweg günstig beeinflusst.

Nach der Planergänzungsbestimmung Nr. 2 können auf dem Abschnitt zwischen der Straße 640 und dem Königsweg im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Grundflächenzahl und die Geschosflächenzahl nicht überschritten werden.

Im Bereich der flächenmäßigen Ausweisung der baulichen Nutzung wurden 4 oder 5 m breite Streifen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien als nicht überbaubare Flächen der Baugrundstücke mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt, damit ein angemessener Abstand der Bebauung von den Verkehrsflächen gewährleistet ist.

Nur an der Lindenthaler Allee verläuft die Baugrenze mit 15 m Abstand von den Straßenbegrenzungslinie, um die östlich anschließende Eigenheimsiedlung Düppel-Nord gegen die Wohnhaussiedlung wirkungsvoll abzusichern.

Unter Berücksichtigung der überörtlichen und örtlichen Verkehrsbedürfnisse wurden bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Lindenthaler Allee als Hauptverkehrsstraße eine Breite von 25 m, für die Straße 625 als Wohnsammelstraße eine Breite von 22 m, für die Straße 638 als Wohnsammelstraße eine Breite von 17 m und für die Wohnstraßen (Straße 639, 640 und 641) Breiten von 12 und 10 m berücksichtigt. Die Straße 641 dient der Aufschließung des Einfamilienwohnhausbereiches und endet in zwei Kehren; sie ist durch einen Fußweg mit dem Königsweg verbunden.

Der Königsweg wird in seiner Eigenschaft als Fuß-, Radfahr- und Reitweg – und somit überwiegend dem Erholungsverkehr dienend – in einer Breite von 27,5 m als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straßenführung berücksichtigt zu erwartende Verkehrsbelastungen in diesem Gebiet und vermeidet zugleich mit der Entwidmung und Einziehung der bisherigen Clauertstraße zwischen Lindenthaler Allee und Potsdamer Chaussee die diagonale Durchschneidung des Wohngebietes. Die Benschallee ist nur im nördlichen Teil in den Geltungsbereich und in die Straßenverkehrsfläche der künftigen Straße 625 einbezogen. Als Übergangslösung wird der verbleibende Teil der Benschallee in Höhe der Straße 640 rechtwinklig in die Straße 625 eingebunden werden.

Zum Schutze der vorhandenen Leitungen im Bereich der aufzuhebenden Clauertstraße und der neben der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße 625 und des Fußweges verlaufenden Schmutzwasserleitung wurden mit Leitungsberechtigten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastende Flächen festgesetzt, die nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden dürfen.

### III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, zur Stellungnahme vorgelegt. Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Berlin, den 28. Mai 1969

#### Der Senat von Berlin

Klaus Schütz  
Reg. Bürgermeister

Schwedler  
Senator  
für Bau- und Wohnungswesen

Der Bebauungsplan hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß vom 25. September 1968 erhalten. Er wurde gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 4. November 1968 bis 6. Dezember 1968 öffentlich ausgelegt.

Bedenken wurden nicht vorgebracht. Lediglich das Bauam Süd der Sondervermögens- und Bauabteilung bei der Oberfinanzdirektion Berlin hat mündlich angeregt, die Abmessungen der für das Leitungsrecht festzusetzenden Flächen im Zuge der aufzuhebenden Clauertstraße mit den privatrechtlichen Vereinbarungen in Einklang zu bringen. Diese Anregung wurde mit dem Deckblatt zum Bebauungsplan berücksichtigt. Die zuständigen Bedarfs- und Untereinheitsträger haben dieser Änderung zugestimmt.

#### 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. 756);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung von Zuständigkeitsvorschriften vom 29. November 1966 (GVBl. S. 1681).

#### C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

1. Einnahmen  
aus Erschließungsbeiträgen  
und Grundstücksverkauf ..... etwa 6 400 000 DM
2. Ausgaben  
für Straßenausbauskosten:  
insgesamt ..... etwa 3 450 000 DM

Der Straßenbau soll in 2 Abschnitten durchgeführt werden.

Die Mittel für den 1. Abschnitt – Straßen 625, 639 und 640 – in Höhe von 1 850 000 DM sind in den Rechnungsjahren 1968 bis 1970,

die Mittel für den 2. Abschnitt – Straßen 638, 641 und Fußweg zwischen Straße 641 und Königsweg sowie Lindenthaler Allee zwischen Potsdamer Chaussee und Straße 625 – in Höhe von 1 600 000 DM für die Rechnungsjahre 1970 und 1971 beim Abschnitt 4202 Hst. 826 – Bezirk Zehlendorf – in die Bauplanung bzw. die Vorplanung eingestellt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.