



Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 14. 9. 1957

II. Wahlperiode

Nr. 1359

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin
über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-11 für das Gebiet Kreuzung Argentinische Allee — Fischerhüttenstraße in Berlin-Zehlendorf**

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-11 für das Gebiet Kreuzung Argentinische Allee — Fischerhüttenstraße in Berlin-Zehlendorf.

Vom 28. August 1957.

Auf Grund des § 17 Abs. 5 des Gesetzes über die städtebauliche Planung im Lande Berlin (Planungsgesetz) vom 22. August 1949 in der Fassung vom 22. März 1956 (GVBl. S. 272) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan X-11 vom 4. Januar 1956 mit Deckblatt vom 26. Juli 1957 für das Gebiet Kreuzung Argentinische Allee — Fischerhüttenstraße in Berlin-Zehlendorf wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Zehlendorf, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Amt für Vermessung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Zehlendorf, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Amt für Stadtplanung, und beim Baupolizeiamt Zehlendorf 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

Verschiedene Bauanträge für die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke sowie die beabsichtigten Verbreiterungen der dem starken Durchgangs- und Fußgängerverkehr nicht mehr genügenden Fischerhüttenstraße und Argentinischen Allee haben die Festsetzung des Bebauungsplanes notwendig gemacht.

II. Inhalt des Planes

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Grundstücke liegen nach der Bauordnung für die Stadt Berlin vom 9. November 1929 in der Fassung des 29. Nachtrages vom 6. Oktober 1949 im Wohngebiet der Bauklasse II. Der Flächennutzungsplan weist Wohngebiet, Krankenhaus und Waldfläche aus.

Der Bebauungsplan hebt im Rahmen der Neuordnung der Verkehrsflächen in der Argentinischen Allee und in der Fischerhüttenstraße teilweise die in den Jahren 1903, 1907, 1909, 1911, 1925 und 1929 förmlich festgestellten

Freiflächen Grenzen, Straßen- und Baufluchtlinien auf und setzt neue, den Bau- und Verkehrserfordernissen entsprechende Baulinien fest.

Durch den Bebauungsplan wird außerdem die Art und das Maß der baulichen Nutzung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke geregelt.

Im einzelnen wird im Bebauungsplan südwestlich der Fischerhüttenstraße zwischen Goethestraße und Argentinische Allee „reines Wohngebiet“ festgesetzt. Die hier um den Waldsee gelegenen Grundstücke sollen auf Grund ihrer Lage mit 1- bzw. 2-Familienhäusern bebaut und nur dem Wohnen vorbehalten werden. Nordöstlich der Fischerhüttenstraße wird an der Kreuzung mit der Argentinischen Allee eine Sonderzweckfläche (Krankenhaus) ausgewiesen. Die Baufläche ist durch einen 10,00 m breiten Grünstreifen zur Straße hin abgeschrägt. Gegenüber dem U-Bahnhof Krumme Lanke erweitert sich dieser Grünstreifen auf 50,00 m Tiefe in der Fischerhüttenstraße. Der nordöstlichen Baugrenze ist eine 20,00 m breite private Freifläche vorgelagert.

Nordwestlich des Krankenhauses beginnt die öffentliche Grünfläche des „Vierling“, zu deren Abrundung und Erschließung durch Wege geringe Teile des Krankenhausgrundstücks benötigt werden.

Am Poßweg Ecke Argentinische Allee wird der Standort für eine Tankstelle festgelegt. Östlich der Straßenkreuzung Argentinische Allee — Fischerhüttenstraße werden 2-geschossige Baukörper für Wohnungen und im Hinterland eine Garage ausgewiesen. Südlich der Kreuzung werden ebenfalls 2-geschossige Baukörper festgesetzt. Abweichend von der übrigen Bebauung ist für die Grundstücke Argentinische Allee 41, 43 Ecke Fischerhüttenstraße 68 und Fischerhüttenstraße 89 eine Geschäftsnutzung vorgesehen.

Als Maß der baulichen Nutzung ist generell eine Geschosflächenzahl von 0,4 zu Grunde gelegt, die sowohl für die Wohnbau- wie auch für die Sonderzweck- und Geschäftsbauflächen gilt. Für das reine Wohngebiet am Waldsee wird die Ausnutzung auf eine Geschosflächenzahl 0,2 mit einer höchstzulässigen Geschoszahl von 2 Vollgeschossen herabgesetzt. Nur für den Krankenhausstandort soll eine höhere Geschoszahl (4) zugelassen werden.

Die Argentinische Allee wird entsprechend ihrer Bedeutung als Hauptverkehrsstraße mit 2 Fahrbahnen und einem Mittelstreifen bis zur Potsdamer Chaussee ausgebaut. Es ist daher notwendig, das im Bereich des Bebauungsplanes liegende kurze Teilstück von 25,00 auf 32,00 m zu verbreitern.

Die Bedeutung der Kreuzung Argentinische Allee — Fischerhüttenstraße wird durch den starken Ausflugsverkehr vom U-Bahnhof Krumme Lanke noch gehoben. Zur Verbesserung des Straßenprofils der Fischerhüttenstraße ist daher eine Verbreiterung auf der nordöstlichen Seite um ca. 6,40 m notwendig. Auf dieser Seite soll den örtlichen Gegebenheiten entsprechend der Ausflugsverkehr vom U-Bahnhof Krumme Lanke auf einem 6,00 m breiten Promenadenweg zum Grunewald und den Grunewaldseen geleitet werden. Dieser Weg wird auf beiden Seiten durch 2,00 m breite mit Bäumen bepflanzte Grünstreifen eingefasst. Um eine zügige Einführung des Promenadenweges in die Grünfläche des „Vierlings“ zu erreichen, ist eine Abrundung des spitzen Winkels des Krankenhausgrundstücks erforderlich.

Zur Verbindung des U-Bahnhofes Krumme Lanke mit der Siedlung „Am Poßweg“ wird ein 4,00 m breiter öffentlicher Fußweg festgesetzt.

Die Möglichkeit für die Bereitstellung von Wageneinstellplätzen stößt bei Ausnutzung einer maximalen Geschosflächenzahl von 0,4 auf keine größeren Schwierigkeiten.

Die zur Verbreiterung der Straßen notwendigen Flächen müssen, sofern sie in Privathand sind, von Berlin erworben werden.

Die Straßenverbreiterung erfordert umfangreiche Leitungsverlegungen. Durch die Berliner Stadtentwässerung soll bei Höherlegung der Fischerhüttenstraße eine Schmutzwasserleitung eingebaut werden. Die zwischen „Vierling“ und Waldsee eingebauten Regenwasserleitungen werden durch Schutzstreifen gesichert.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 1 des Planungsgesetzes den Behörden und Dienststellen, deren Belange berührt werden, zur Stellungnahme vorgelegen. Einwendungen wurden nicht erhoben.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat gemäß § 17 Abs. 3 des Planungsgesetzes dem Bebauungsplan mit Beschluß Nr. 120 vom 18. Januar 1956 zugestimmt.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 17 Abs. 2 des Planungsgesetzes in der Zeit vom 2. bis einschließlich 29. Februar 1956 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen.

Während der Auslegungsfrist wurden gegen den Bebauungsplan folgende Einwendungen erhoben:

a) Fischerhüttenstraße 97—109 Ecke Argentinische Allee Verein „Krankenhaus Waldfriede“

mit Schreiben vom 26. Februar bzw. 14. März 1956.

Die Einwendung des Vereins „Krankenhaus Waldfriede“ wurde mit Schreiben vom 3. Mai 1956 zurückgenommen.

b) Argentinische Allee 32 b

Frau Maria Wiesner

mit Schreiben vom 27. Februar 1956.

Die Einwendung richtet sich gegen die Festsetzung der nordöstlichen Baugrenze auf dem obengenannten Grundstück mit der Bitte, sie wegen Bauabsichten auf die Nachbargrenze zu verlegen.

Eine Überbauung des Bauwuchs ist nach § 8 Ziffer 2 der Bauordnung nicht zulässig. Ferner ist das Grundstück überbebaut. Da hiernach die festgesetzte Baugrenze die bauliche Nutzung des Grundstücks nicht beschränkt, konnte die Einwendung nicht berücksichtigt werden.]

c) Fischerhüttenstraße 86

Herr Dr. ing. Paul Reuter

mit Schreiben vom 27. Februar 1956.

Die Einwendung richtet sich gegen die vorgesehene bauliche Nutzung des Grundstücks. Der Eigentümer beabsichtigt, auf seinem Grundstück ein Punkthaus zu errichten.

Das oben angeführte Grundstück liegt nach der Bauordnung im Gebiet der Bauklasse II, in dem nur zwei Vollgeschosse zulässig sind. Weiterhin ist für das ganze Plangebiet eine möglichst flache Wohnbebauung — mit Ausnahme des Krankenhauses — vorgesehen. Die Errichtung eines Punkthauses — also eines vielgeschossigen Gebäudes — widerspricht dem Charakter des gesamten Gebietes. Die bauliche Nutzung des Grundstücks ist durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt worden. Die Einwendung konnte daher nicht berücksichtigt werden.]

d) Fischerhüttenstraße 64—68 Ecke Argentinische Allee

Frau Irene Weber

mit Schreiben vom 27. Februar 1956.

Die Einwendung richtet sich gegen die vorgesehene bauliche Nutzung des Grundstücks. Dabei wird das Maß der Nutzung als solches nicht beanstandet. Die

Einwendung richtet sich nur gegen die im Bebauungsplan vorgesehene dreigeschossige Bauweise. Frau Weber bittet, aus Rentabilitätsgründen dreigeschossig im Rahmen der vorgesehenen Nutzung (Geschosflächenzahl 0,4) bauen zu dürfen. Sie bezieht sich in ihrem Schreiben vom 27. Februar 1956 auf das Bauvorhaben der GSW in der Fischerhüttenstraße 56, das ebenfalls dreigeschossig errichtet wurde.]

Das Bezirksamt hat daraufhin mit Frau Weber erneut auf der Grundlage eines Deckblattentwurfes verhandelt, der eine dreigeschossige Bebauung für das Grundstück gegenüber dem U-Bahnhof Krumme Lanke unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gesamtsituation vorsah.

Die erneute Verhandlung führte jedoch zu keinem entsprechenden Ergebnis, da Frau Weber sich in der Verhandlung für die im Bebauungsplan ausgewiesene Lösung entschied, die nach ihrer Ansicht eine bessere Ausnutzung des Grundstücks ermöglichte.

Mit Schreiben vom 16. Mai 1957 hat sie demgegenüber ausgeführt, sie könne sich noch nicht endgültig erklären, da Zweck und Termin des zu unbestimmter Zeit geplanten Baues noch nicht festlägen. Außerdem würde sich bei einem etwaigen Verkauf des Grundstücks die im Bebauungsplan vorgesehene Regelung vielleicht als nachteilig erweisen.

Wegen des in Kürze zu erwartenden Ausbaues der Argentinischen Allee konnte die Festsetzung des Planes nicht mehr hinausgeschoben werden. Da eine konkrete Bauabsicht nicht ersichtlich ist und im übrigen der Bebauungsplan keine Einschränkung der baulichen Nutzung des Grundstücks darstellt, konnte die Einwendung nicht berücksichtigt werden.]

e) Fischerhüttenstraße 74—78 Ecke Argentinische Allee 34 Herr Rechtsanwalt Reuss für die Deutsche Gasolin AG. mit Schreiben vom 28. Februar 1956.

In der Einwendung wird folgendes ausgeführt:

1. Der Bebauungsplan verstöße gegen die legitimen Zwecke des Planungsgesetzes; weiterhin träten durch ihn eine erhebliche Interessenbeeinträchtigung und eine weitgehende Entwertung des Grundstücks ein. Der Bebauungsplan stelle eine Sondermaßnahme zur Verhinderung der Bauabsichten der Einwendenden dar.
2. Gewerbebetriebe seien im Wohngebiet zulässig; die gegenteilige Regelung des Bebauungsplanes stelle eine Willkür der Planung dar.
3. Die Auflegung einer Nutzungsbeschränkung durch Ausweisung „reines Wohngebiet“ sei tatsachen- und begriffswidrig.

Zu diesen Ausführungen ist folgendes zu bemerken:

Zu 1.:

Die Behauptung, daß der Bebauungsplan gegen die legitimen Zwecke des Planungsgesetzes verstöße, muß zurückgewiesen werden.

Im Planungsgesetz ist im § 16 — Inhalt des Bebauungsplanes — ausdrücklich zugelassen, daß durch den Bebauungsplan u. a. das Maß und die Art der baulichen und sonstigen Nutzung festgesetzt werden können. Im vorliegenden Bebauungsplan ist nur in diesem Sinne verfahren worden und zwar in Übereinstimmung mit den Beschlüssen der Baudeputation und der Bezirksverordnetenversammlung und unter ausschließlicher Berücksichtigung der Erfordernisse des Allgemeininteresses.

Von einer Beeinträchtigung der besonderen Interessen der Deutschen Gasolin AG. und damit verbunden einer Entwertung des Grundstücks kann schon um deswillen keine Rede sein, weil der Deutschen Gasolin AG. schriftlich und mündlich, und zwar sowohl vor wie nach dem Erwerb des Grundstücks (anlässlich der Erteilung der Wohnsiedlungsgenehmigung), mitgeteilt worden ist, daß ein Bauantrag für die Errichtung einer Tankstelle auf keinen Fall die Zustimmung erhalten könne. Mit dieser Feststellung entfällt auch der Einwand, daß der Bebauungsplan eine Sondermaßnahme zur Verhinderung der Bauabsichten der Einwendenden darstelle.

Mit diesem Einwand hat sich bereits das Oberverwaltungsgericht Berlin in dem von der Deutschen Gasolin AG. wegen Versagung der Baugenehmigung anhängig gemachten Verwaltungsstreitverfahren auseinandergesetzt und ihn in seinem Urteil vom 11. Mai 1956 — OVG II B 137.55 — als unzutreffend bezeichnet. Magebend hierfür war vor allem die Tatsache, daß schon im Jahre 1949 der Bauausschuß der Bezirksverordnetenversammlung in seiner Sitzung vom 8. November 1949 einen Bauantrag behandelte, der im Auftrage des Voreigentümers des Grundstückstück eingereicht worden war, und hierbei beschloß, für die Umgebung der Straßenkreuzung Argentinische Allee — Fischerhüttenstraße einen den Erfordernissen der städtebaulichen Gestaltung Rechnung tragenden Bebauungsplan aufzustellen.

Zu 2.:

Der Hinweis auf die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben im Wohngebiet gemäß § 8 Ziffer 25 Abs. 2 der Bauordnung trifft, abgesehen davon, daß kein allgemeines Wohngebiet in Frage steht, sondern eines Wohngebiet vorgesehen ist, für das Bauvorhaben der Deutschen Gasolin AG. schon nicht zu, weil diese Vorschrift der Bauordnung nur die Errichtung von Werkstätten und Gewerbebetrieben kleineren Umfanges für den unmittelbaren Bedarf (Nahbedarf) der Bevölkerung für zulässig erklärt. Im vorliegenden Falle handelt es sich jedoch um die Errichtung einer Tankstelle größeren Ausmaßes, deren Kapazität die Bedürfnisse des umliegenden Wohngebietes bei weitem übersteigt. Dafür spricht insbesondere, daß die Deutsche Gasolin AG. eine Dieselpfzstelle für den Durchgangsverkehr errichten will. Außerdem befindet sich in einer Entfernung von etwa 150 m bereits eine Tankstelle, die den vorhandenen Bedarf voll befriedigt.

In dem Ausschluß einer Großtankstelle aus dem (reinen) Wohngebiet kann nach den vorliegenden Verhältnissen eine Willkürmaßnahme der Planung nicht erblickt werden. Im Bebauungsplan wird nicht ein Einzelfall behandelt, sondern eine allgemeine Regelung getroffen. Er ist die rechtsverbindliche Darstellung und Festsetzung der endgültigen Bauleitplanung, die dem Wohle der Allgemeinheit dient. Einzelinteressen müssen daher gegenüber dem allgemeinen Interesse zurücktreten.

Berlin, den 5. September 1957.

Der Senat von Berlin

Amrehn
Bürgermeister

Schwedler
Senator

für Bau- und Wohnungswesen

Zu 3.:

Die Behauptung, die Ausweisung „reines Wohngebiet“ sei tatsachen- und begriffswidrig, ist ebenfalls unzutreffend. Das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich in der Bauklasse II (offene Bauweise). Es ist zur Hauptsache mit Ein- bzw. kleineren Mehrfamilienhäusern bebaut. Jede neu hinzukommende Bebauung kann also, um den reinen Wohncharakter der Gegend zu erhalten, nur wieder Wohnbebauung sein. Eine Großtankstelle, wie sie von der Deutschen Gasolin AG. geplant, würde einen Verkehr größeren Ausmaßes an sich ziehen, und dem geradezu widersprechen. In dem bereits erwähnten Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Berlin vom 11. Mai 1956 ist diese Auffassung bestätigt worden.

Die Einwendung der Deutschen Gasolin AG. vom 29. Februar 1956 konnte hiernach nicht berücksichtigt werden.

- f) Fischerhüttenstraße 83—89 Ecke Argentinische Allee Efina-Werke Fleischwarenfabrik G.m.b.H., Berlin-Britz mit Schreiben vom 28. Februar 1956.

In der Einwendung wird der Wunsch vorgebracht, den südöstlichen Baukörper an der Fischerhüttenstraße um 3,00 m zu verlängern. Beim Bau eines 26,00 m langen Baukörpers wäre die Anordnung von zwei 2-Spänner-Typen möglich. Die Gebäudelänge von nur 23,00 m ergibt jedoch einen 3-Spänner-Typ, dessen Mittelwohnung reine Nordostlage hätte.

Dieser Einwendung war stattzugeben, da bei einer Verlängerung von 3,00 m eine ausreichende Besonnung des nordwestlichen Gebäudes — Gebäudeabstand 12,00 m — gewährleistet ist; sie ist durch Deckblatt berücksichtigt worden.

B. Rechtsgrundlage:

Gesetz über die städtebauliche Planung im Lande Berlin (Planungsgesetz) vom 22. August 1949 in der Fassung vom 22. März 1956 (GVBl. S. 272).

C. Haushaltsmäßige Auswirkung:

Nach Angabe des Bezirksamtes Zehlendorf, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Amt für Stadtplanung, betragen die Kosten für Grunderwerb und Straßenbau rund 800 000 DM. Die Mittel stehen im Haushaltsplan 1957 zur Verfügung bzw. sind in der Vorplanung für das Rechnungsjahr 1958 enthalten.