



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-126
für das Gelände des alten Gutshofes Düppel nördlich des Königsweges
im Bezirk Zehlendorf

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-126 für das Gelände des alten Gutshofes Düppel nördlich des Königsweges im Bezirk Zehlendorf

Vom 1. Juli 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-126 vom 12. Februar 1973 mit Deckblatt vom 18. Juni 1974 für das Gelände des alten Gutshofes Düppel nördlich des Königsweges im Bezirk Zehlendorf, 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.

§ 3

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

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes X-126 erfaßt eine Teilfläche des berlinieggenen Duppeler Gutgebiandes, auf der in zum Teil überalterten Gebäuden veterinärmedizinische Institute der Freien Universität Berlin und die Reitschule Düppel untergebracht sind.

Die zum Teil baufällig gewordenen Stallgebäude genügen seit langem nicht mehr den vom Fachbereich Veterinärmedizin gestellten baulichen Ansprüchen.

Die Freie Universität und der Senator für Wissenschaft und Kunst streben im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen eine Neuordnung des Bereiches an. In diesem Zusammenhang sind Neubauten für die Kliniken und Polikliniken für Pferdekrankheiten und für kleine Haustiere zu errichten.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 4. Änderungs- und Ergänzungsplan vom 16. Juli 1973 (ABl. 1974 S. 793), ist das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßte zum Landschaftsschutzgebiet gehörende Gelände überwiegend als Sondergebiet für Hochschule und Forschung mit der BMZ 1,5 und in beschränktem Umfang südlich des Oertzenweges und östlich des geplanten Bahngeländes als Grünfläche (Parkanlage) dargestellt.

Auch der Königsweg ist als Grünfläche (Parkanlage) ausgewiesen.

Die zwischen der rückwärtigen Grenze der Grundstücke am Oertzenweg und dem Sondergebiet gelegene Teilfläche gehört zur Bezirksgärtnerei und ist als Fläche für die Landwirtschaft - Bezirksgärtnerei - dargestellt.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) gehört die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes betroffene Fläche mit Ausnahme einer zur Baulandreserve gehörenden Teilfläche des Königsweges zum Nichtbaugelände.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Sein Geltungsbereich erstreckt sich im wesentlichen auf die Hoffläche des alten Gutes Düppel und auf das östlich anschließende Wiesengelände. Die vorhandenen Baulichkeiten wurde um 1830 errichtet. Der Gutshof wurde seit dem Ankauf durch die Stadt Berlin in den Jahren 1926 bis 1928 bis in die Nachkriegsjahre hinein für Reitsportzwecke genutzt. Seit dem Jahre 1951 wird ein Teil der Gebäude des Gutshofes für Zwecke der veterinärmedizinischen Abteilung der medizinischen Fakultät der Freien Universität Berlin verwendet.

Auf Grund der Landschaftsschutzverordnung des Polizeipräsidenten in Berlin vom 19. November 1941 wurde der eigentliche Gutshof mit der Zufahrtsallee in Verlängerung der Wolzogenstraße und dem Wiesengelände unter Schutz gestellt. Das ehemalige Verwaltergebäude auf dem Gutshof gehört nach dem der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 13. Februar 1971 (GVBl. S. 456, berichtigt S. 1604), als Anlage zu § 14 Abs. 6 dieser Bauordnung beigefügten Verzeichnis zu den Baudenkmalen.

Der Bebauungsplan setzt das Landschaftsschutzgebiet in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Nutzung im wesentlichen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freie Universität - veterinärmedizinische Institute -, der höchstzulässigen Vollgeschosßzahl 3, der Grundflächenzahl 0,4 und der Baumassenzahl 1,5 bei offener Bauweise fest.

Mit der Planergänzungsbestimmung Nr. 1 sind die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Vorhaben im Sondergebiet im einzelnen festgelegt. Nach Abs. 1 dieser Bestimmung dient das Sondergebiet der Lehre und Forschung und dem Reitsport.

Von den Anlagen dürfen keine Belästigungen oder Störungen ausgehen, die für die Umgebung unzumutbar sind.

Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, bezogen auf den Landschaftsschutz, das Hochschulwesen und den Schutz der angrenzenden Wohngebiete, wurden insbesondere auch im Interesse der weitgehenden Erhaltung des alten Gutsparkes und des Wiesengeländes die überbaubaren Grundstücksflächen soweit wie möglich eingeschränkt. Am Eingang des Gutshofes südlich der Wolzogenstraße wurde darüber hinaus eine Grünfläche - Parkanlage - festgesetzt. Von den rückwärtigen bzw. seitlichen Grenzen der im reinen Wohngebiet gelegenen Grundstücke Holstweg 17/27 und Königsweg 58 hält die überbaubare Fläche des Sondergebietes einen Mindestabstand von 15 m ein. Einem solchen Abstandes bedarf es im Norden nicht, da hier die Bezirksbaumschule in einer mittleren Tiefe von 40 m als Abschirmfläche vorhanden ist und als Fläche für die Landwirtschaft - Bezirksbaumschule - festgesetzt wurde. Die Baugrenze verläuft hier in einem Abstand von 4 m und 7 m von der südlichen Grenze der Bezirksbaumschule. Durch Planergänzungsbestimmung Nr. 7 Abs. 1 wird zur intensiven Abschirmung der südlich dieses Streifens vorgesehenen Klinik für kleine Haustiere eine dichte Bepflanzung mit hochwachsenden immergrünen Gehölzen gefordert.

Der Königsweg, der den Charakter eines Grünzuges erhalten soll, wurde im wesentlichen als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, mit einem Hinweis auf seine beabsichtigte Nutzung als Reit-, Radfahr- und Fußweg.

Zur Ergänzung des Wohnstraßensystems südlich des Bebauungsplanbereiches und mit Rücksicht auf die Neuplanung wurde darüber hinaus eine Straßenverkehrsfläche in 10 m Breite zwischen Singener Weg und Idsteiner Straße festgesetzt. Die Fläche zwischen dem abgewinkelten Singener Weg und dem Wiesengelände wurde als Grünfläche - Parkanlage - festgesetzt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Baugrundstücks sind gemäß Planergänzungsbestimmung Nr. 7 Abs. 2 zu bepflanzen. Es wurde festgelegt, daß diese Flächen in ihrem Landschaftscharakter zu erhalten und zu pflegen sind.

Das für das Sondergebiet festgesetzte Nutzungsmaß mit einer Baumassenzahl 1,5 entspricht etwa der für die angrenzenden Wohngebiete festgesetzten Geschosßflächenzahl 0,4. Die zur Ermittlung der zulässigen Baumasse anrechenbare Grundstücksfläche des Sondergebietes wurde mit Rücksicht auf die Größe des Sondergebietes und den Landschaftsschutz begrenzt. Gemäß Planergänzungsbestimmung Nr. 2 bleibt das Wiesengelände im östlichen Bereich von der Anrechnung als Baugrundstücksfläche ausgeschlossen. Die Festsetzung der Grundflächenzahl 0,4 war im Hinblick auf die für die veterinärmedizinischen Institute notwendigen Flachbauten erforderlich.

Das Sondergebiet soll für den Fahrverkehr ausschließlich von Norden her über die Potsdamer Chaussee/Wolzogenstraße erschlossen werden. Der zur Zeit für den Fahrverkehr noch freigegebene Königsweg soll zu einem späteren Zeitpunkt für den motorisierten Verkehr gesperrt und als Reit-, Radfahr- und Fußweg ausgebildet werden. Für diese Gestaltungsabsichten sieht der vorliegende Bebauungsplan eine Verbreiterung der öffentlichen Wegefläche von zur Zeit etwa 11,5 m auf 27,5 m Breite vor. Der Königsweg ist bisher nicht endgültig ausgebaut.

Die Anlage von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge ist nach den vorliegenden Projekten innerhalb der überbaubaren Flächen vorgesehen und nach den Vorschriften der Planergänzungsbestimmung Nr. 7 auch nur dort zulässig. Ihrer Festsetzung bedurfte es nicht, da der Nachweis der erforderlichen Stellplätze im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen sein wird. Zur Sicherung des Anschlusses des Baugrundstücks an die Wolzogenstraße wurde im Zuge der alten vorhandenen Allee innerhalb der Parkanlage am Oertzenweg eine mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unteren Träger zu belastende Fläche festgesetzt. Im östlichen Teil des unbebaubaren Wiesengeländes, im Sondergebiet in Verlängerung der Wolzogenstraße, im Bereich der Bezirksbaumschule sowie in der künftigen Parkanlage am Singener Weg wurden Flächen festgesetzt die zugun-

sten der zuständigen Unternehmensträger mit Leitungsrechten zu belasten sind.

Im übrigen wurden im Bebauungsplan die der städtebaulichen Neuordnung entsprechenden Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen festgesetzt.

III. Verfahren

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

Der Bebauungsplan hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung Zehlendorf mit Beschluß vom 28. Februar 1973 erhalten und wurde in der Zeit vom 2. April 1973 bis 11. Mai 1973 öffentlich ausgelegt.

Bedenken und Anregungen wurden vorgebracht von:

1. Herrn Dr. Gerhard Mittag und Ehefrau, Eigentümer des Grundstücks Holstweg 3, mit der Anregung für ausreichende Lärmschutzmaßnahmen;
2. Herrn Detlef Rebeschief, Eigentümer des Grundstücks Holstweg 19, wegen Verbots der Tierhaltung und Anlage von Dunghaufen im 15-m-Streifen an der rückwärtigen Grenze der Grundstücke am Holstweg
3. Herrn Professor Dr. Ing. Friedrich Mielke, Eigentümer der Grundstücke Oertzenweg 17 a und b, wegen der weiteren Bebauung des Landschaftsschutzgebietes und vermuteter Störungen durch zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehr und Hundegebell;
4. Herrn Richard Kiesel, Miteigentümer des Grundstücks Oertzenweg 9,
5. Herrn Herbert Wolff und Ehefrau, Eigentümer des Grundstücks Oertzenweg 9 a,
6. Herrn Günter Fischer, Miteigentümer des Grundstücks Oertzenweg 9 b,
7. Herrn Horst Bethge und Ehefrau, Eigentümer des Grundstücks Oertzenweg 9 c,
8. Herrn Werner Fricke und Ehefrau, Eigentümer des Grundstücks Oertzenweg 11 a,
9. Herrn Fritz Oldenburg und Ehefrau, Eigentümer des Grundstücks Oertzenweg 11 b,
10. Herrn Max Zech, Miteigentümer des Grundstücks Oertzenweg 13,
11. Herrn Gotthard Adam und Ehefrau, Eigentümer des Grundstücks Oertzenweg 13 a,
12. Frau Maria Neuhaus für die Eigentümerin des Grundstücks Oertzenweg 15,
13. Herrn Johannes Jendro und Ehefrau, Eigentümer des Grundstücks Oertzenweg 15 a,
14. Herrn Georg Lenz und Ehefrau, Eigentümer des Grundstücks Oertzenweg 19.

Zu 1.:

Die Eigentümer des Grundstücks Holstweg 3 haben mit Schreiben vom 26. April 1973 gebeten, im Interesse aller Anwohner ausreichende Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Das Stadtplanungsamt Zehlendorf hat den Eigentümern mitgeteilt, daß gemäß Planergänzungsbestimmung Nr. 1 Abs. 4 von den Anlagen im Sondergebiet keine Belästigungen oder Störungen ausgehen dürfen, die für die Umgebung unzumutbar sind. Mit dieser Vorschrift sei also materiellrechtlich der Inhalt des Nachbarschutzes festgelegt und der Abwehrenspruch gewährleistet. Die bauausführende Stelle des Senats von Berlin hat darüber hinaus erklärt, daß im Zusammenwirken mit Fachingenieuren alle baulichen Maßnahmen getroffen werden, um vom Sondergebiet ausgehende unzumutbare Störungen auszuschließen. Im übrigen wurde darauf hingewiesen, daß das Grundstück Holstweg 3 an eine nicht überbaubare bewal-

dete Fläche grenzt, die eine Ausdehnung von etwa 110 × 130 m hat und als Ausgleichszone einen zusätzlichen Schutz gewähre. Die Einsprechenden haben zu diesen Ausführungen nichts mehr entgegnet.

Zu 2.:

Der Eigentümer des Grundstücks Holstweg 19 hat das Stadtplanungsamt mit Schreiben vom 9. Mai 1973 gebeten, die Planergänzungsbestimmungen zu erweitern und zu ändern, damit an dem an die rückwärtige Grenze der Grundstücke Holstweg 17-27 und an das Grundstück Königsweg 58 angrenzenden 15 m breiten Geländestreifen, der von Baulichkeiten freizuhalten ist, jegliche Tierhaltung und die Anlage von Dunghaufen ausdrücklich untersagt werden könne. Zur Begründung wird von dem Eigentümer darauf hingewiesen, daß innerhalb dieses Geländestreifens provisorische Wellblechschuppen aufgestellt sind, in denen insbesondere Schweine und Ziegen als Versuchstiere untergebracht seien. Von diesen Anlagen und dem bis etwa 5 m an das Wohngebiet heranreichenden massiven Stall hinter dem Grundstück Holstweg 21, bei dem die Tür vom Pflegepersonal ständig offengelassen würde, gingen bei ungünstiger Wetterlage Geruchsbelästigungen auf die angrenzenden Grundstücke im Wohngebiet aus, die in Verbindung mit einer ständigen Fliegenplage besonders in den Sommermonaten zu Unzuträglichkeiten führen. Es ergäben sich dadurch für seine Kleinkinder erhöhte Infektionsgefahren. Daher werde gebeten, die Tierhaltung an einer für Wohngebiete etwas entfernten Stelle durchzuführen.

Das Stadtplanungsamt hat Herrn Rebeschief bestätigt, daß nach Festsetzung des Bebauungsplanes eine Tierhaltung und die Anlage von Dunghaufen innerhalb des 15 m breiten nicht überbaubaren Streifens auf Grund der Planergänzungsbestimmung Nr. 7 Abs. 2 planungsrechtlich nicht mehr zulässig sei, gleichzeitig aber darauf hingewiesen, daß das neu zu schaffende Recht auf rechtmäßig bestehende Anlagen keine unmittelbaren Auswirkungen habe. Da die vorhandenen Anlagen aber nur widerruflich genehmigt worden seien, werde nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes zu prüfen sein, ob von dem Widerrufsvorbehalt Gebrauch gemacht werden muß.

Darüber hinaus hat das Stadtplanungsamt Zehlendorf den Präsidenten der Freien Universität Berlin, Abteilung III – Technische Abteilung – um Stellungnahme gebeten, ob die außerhalb der geplanten Baugrenzen vorhandenen Einrichtungen für die Tierhaltung und die Ablagerung von Dung im Rahmen der beabsichtigten Sanierung des alten Gutshofes beseitigt werden können und dabei sinngemäß den Hinweis gegeben, daß in nächster Zeit mit dem Widerruf der bauaufsichtlichen Genehmigungen für die vorgenannten Anlagen außerhalb der geplanten Baugrenzen gerechnet werden müsse.

Der Präsident der Freien Universität Berlin hat dem Stadtplanungsamt daraufhin zugesagt, daß der provisorische Wellblechschuppen beseitigt werde, und mitgeteilt, daß die zum Wohngebiet gelegene Tür des massiven Stallfront des Gebäudes außerhalb des 15 m breiten Geländestreifens geschaffen werden soll.

Der Eigentümer hat auf das Erörterungsschreiben des Stadtplanungsamtes nicht mehr geantwortet.

Zu vorstehenden Ausführungen ist zu bemerken:

Die durch die Tierhaltung und die Folgeeinrichtungen bedingten Störungen, die von einem landwirtschaftlich genutzten Gelände ausgehen, werden sich nicht vollständig beseitigen lassen. Gewisse Störungen wird sowohl hier als auch an anderer Stelle jeder hinnehmen müssen, dessen flächenmäßig relativ kleines Einfamiliengrundstück an einen Gutshof oder einen ähnlich genutzten Standort grenzt. Vermutlich sind diese Störungen schon lange vor der Ausarbeitung des Bebauungsplanes aufgetreten. Über ihre Zumutbarkeit wird von der zuständigen Stelle im Einzelfall zu befinden sein.

Der Bebauungsplan erweitert zum Schutze der Anrainer mit seinen Festsetzungen die bestehenden Rechtsgrundlagen zur Minderung der Störungen im Rahmen des Möglichen; er schränkt die einschlägigen bauordnungsrecht-

lichen Vorschriften nicht ein. Die Planergänzungsbestimmung Nr. 7 wurde dahingehend erweitert, daß Dungenstätten innerhalb eines 15 m breiten Geländestreifens neben den Grundstücken Oertzenweg 21/29, Holstweg 5/27 und Königsweg 58 unzulässig sind. Die Bau- und Wohnungsaufsichtsbehörde hat somit im Falle von Beschwerden der Anrainer zu prüfen, ob einerseits die im Bebauungsplan getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und andererseits § 68 Abs. 1 Satz 1 der Bauordnung für Berlin erfüllt sind, nach welcher Vorschrift Ställe so anzuordnen, zu errichten und zu unterhalten sind, daß die Umgebung nicht unzumutbar belästigt wird.

Die Anregungen zu 1. und 2. wurden damit, soweit dies planungsrechtlich möglich und vertretbar war, berücksichtigt.

Die Durchsetzung der planungsrechtlichen Festsetzungen bleibt dem bauaufsichtlichen Verfahren vorbehalten.

Zu 3. bis 14.:

Die Bedenken und Anregungen zu 3. bis 14. wurden sowohl durch das von Herrn Professor Dr. Ing. Friedrich Mielke verfaßte und mit Unterschriften der unter 4. bis 14. verzeichneten Eigentümer versehene Schreiben vom 25. April 1973 als auch durch Einzelschreiben desselben Eigentümers an das Stadtplanungsamt vorgebracht und vom Stadtplanungsamt mit den Eigentümern im einzelnen schriftlich erörtert.

Im wesentlichen bestehen grundsätzliche Bedenken der Eigentümer gegen den geplanten Standort für die nach ihrer Ansicht störende Klinik für kleine Haustiere im nördlichen Teil des Landschaftsschutzgebietes „Alter Gutshof Düppel“ sowie gegen die Erschließung der Anlage über die verlängerte Wolzogenstraße. Zusammengefaßt wurde folgendes ausgeführt:

Grundsätzlich werde anerkannt, daß die veterinärmedizinischen Institute der Freien Universität Berlin in den vorhandenen Bauten des Gutes Düppel nicht ausreichend untergebracht werden können und Abrisse alter Gebäude und Neubauten erforderlich sein werden. Strittig sei nur die Frage, wo die neuen Bauten errichtet werden sollen.

Anläßlich der Anliegerversammlung am 6. November 1970 sei von einem Vertreter der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen darauf hingewiesen worden, daß auf dem Gelände nördlich des Königsweges nur Provisorien für die in Rede stehenden Kliniken vorgesehen seien, daß diese aber ihren endgültigen Standort auf dem Gelände südlich des Königsweges finden würden. Diese Platzwahl sei richtig, weil Anlieger dort nicht belästigt werden, das bestehende Landschaftsschutzgebiet nicht angetastet und die gut ausgebaute Zufahrt von der Potsdamer Chaussee über Lindenthaler Allee, Clauerstraße und Königsweg unproblematisch zu nutzen sei. Die Verwaltung habe Alternativlösungen gesprochen, jedoch in der Anliegerversammlung vom 6. November 1970 keine vorgelegt. Der öffentlich ausgelegte Bebauungsplan X-126 verfestige den Standort nördlich des Königsweges und widerspreche damit dem vortragenden Konzept.

Anstatt den ausgebauten Straßenzug des Königsweges – was sinnvoll wäre – als Zufahrt zu benutzen, solle dieser als grüne Achse durch das Baugebiet führen. Als Ersatz dafür werde eine neue Zufahrt über die Verlängerung der Wolzogenstraße geschaffen, mitten im wertvollsten Waldbestand des Landschaftsschutzgebietes. Der Waldbestand werde darüber hinaus auch durch die große Zahl von Stellplätzen für Personenkraftwagen, die in unmittelbarer Nachbarschaft der Gärten der Reihenhäuser am Oertzenweg 17 a - 19 a geplant seien, stark beeinträchtigt.

Durch die veränderte im Bebauungsplan berücksichtigte Verkehrsplanung würden zusätzliche Straßenbaukosten entstehen, die sich vermeiden ließen.

Unverändertlich sei weiterhin die Behandlung des Landschaftsschutzgebietes, weil darin bis zu dreigeschossige Bauten errichtet werden sollen, die dem reichen Bestand an Bäumen und Waldvögeln schweren Schaden zuführen würden. Der Bebauungsplan schütze diese Flächen auch nicht, weil nach der Planergänzungsbestimmung die Bepflanzung für Bepflanzungen unter anderem nicht für Wege, Zufahrten und Stellplätze gelte. Das Landschaftsschutzgebiet würde hier nur noch dem Namen nach existieren.

Die Begründung der Bezirksverwaltung, daß die Klinik für kleine Haustiere, die zur Zeit noch in einem Villengebäude in Berlin-Dahlem, Bitterstraße 8-12 untergebracht ist, auf Grund einer gerichtlichen Auflage verlegt werden müsse, sei nicht überzeugend. Im übrigen träten mit der Verlegung für die Anlieger des Oertzenweges die gleichen Belästigungen ein, die durch das Verwaltungsstreitverfahren für die Anlieger in der Bitterstraße als unzumutbare Beeinträchtigungen anerkannt worden sind.

Der durch die Baumschule bedingte Abstand und die südlich davon vorgesehene Baumkulisse würden diese Belästigungen nicht wirksam mindern. Es sei zu befürchten, daß die Durchführung des vorliegenden Projektes wiederum zu einem Prozeß führe, der den Behörden Kosten auferlege, die sich heute schon voraussehen und vermeiden ließen.

Durch die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes X-126 sei den Anliegern offiziell bekanntgeworden, daß am Ortsrand des ehemaligen Gutsgeländes Düppel ein Güterbahnhof entstehen solle. Damit habe das Wohngebiet des Oertzenweges in Zukunft folgende Lärmbelästigungen aus der Nachbarschaft zu erwarten:

Im Osten zu jeder Tages- und Nachtzeit vom Rangierbetrieb der Güterzüge ausgehende Geräusche, im Süden die Lärmbelästigungen durch die Klinik für kleine Haustiere, die anderorts wegen der gleichen Eigenschaft auf gerichtlichen Beschluß entfernt werden muß, im Westen die Lärm- und Abgasbelästigung durch eine Fülle von Personenkraftwagen, die auf den geplanten Stellplätzen abgestellt werden und im Norden die Lärm- und Abgasbelästigung des auf der Bundesstraße 1 (Potsdamer Chaussee) Tag und Nacht rollenden Verkehrs.

Es werde danach gefragt, welche Überlegungen die Behörde angestellt habe, nachdem ihr bereits die Protestresolution der Anlieger zugegangen sei.

Zum Ergebnis der Erörterungen wird folgendes festgestellt:

Im Rahmen der ersten schriftlichen Erörterung mit Herrn Professor Dr. Ing. Friedrich Mielke und den anderen Eigentümern hat das Stadtplanungsamt Zehlendorf erkannt und darauf hingewiesen, daß sich die schriftlich vorgebrachten Bedenken und Anregungen in erster Linie gegen die Errichtung der Klinik und Poliklinik für kleine Haustiere im Bereich südlich der Grundstücke Oertzenweg Nrn. 11 - 19 a und südlich des Geländestreifens der Bezirksbaumschule richten und die Ersatzbauten der Pferdeklinik im Bereich der alten baufällig gewordenen Stallgebäude des Gutshofes unter Belassung der ehemaligen Brennerei offensichtlich nicht Gegenstand der vorgebrachten Bedenken und Anregungen seien.

Diese Feststellung des Stadtplanungsamtes wurde durch die späteren Schreiben der Eigentümer bestätigt. Insofern konnte auch die Baugenehmigung für die Ersatzbaumaßnahme „Pferdeklinik im südlichen Gutsbereich“ schon vor der Festsetzung des Bebauungsplanes gemäß § 33 des Bundesbaugesetzes erteilt werden.

Die Bezirksverwaltung hat in den Erörterungsschreiben im übrigen darauf hingewiesen, daß sowohl die planende Behörde als auch die beschließenden Bezirkskörperschaften sich mit den bereits in der Anliegerversammlung vorgebrachten Bedenken der Anlieger des Oertzenweges in mehreren Sitzungen auseinandergesetzt hätten, bevor die Bezirksverordnetenversammlung von Zehlendorf am 28. Februar 1973 beschlossen habe, dem Bebauungsplanentwurf X-126 – in der dann auch öffentlich ausgelegten Fassung – zuzustimmen. Die Bezirksverordnetenversammlung von Zehlendorf habe dem Bebauungsplanentwurf erst zugestimmt, nachdem ausreichende Zusicherungen der bauausführenden Stelle über wirksame Abschirmungsmaßnahmen, die die Klinik für kleine Haustiere betreffen, abgegeben wurden. Danach ist vorgesehen, daß in den Gebäudeteilen, die der vorhandenen Wohnbebauung am nächsten liegen (geringste Entfernung zu den Reihenhäusern am Oertzenweg 70 m), überwiegend ruhige Bereiche wie Wohnungen, Assistenten- und Doktorantenräume, Bibliothek und Hörsaal untergebracht werden, während die Behandlungsräume und Ställe der Klinik für kleine Haustiere in etwa

140 m Entfernung von den Wohnhäusern am Oertzenweg – von diesen abgewandt und nach Süden orientiert – angeordnet würden.

Zur Abschirmung nach Norden wird entlang der Grenze zur Bezirksbaumschule eine dichte immergrüne Abpflanzung vorgesehen und öffentlich-rechtlich gefordert. Auch weitere Bepflanzungen mit höherem Buschwerk sind möglich. In Zusammenarbeit mit Fachingenieuren werden innerhalb der Gebäude in den Behandlungsräumen und Ställen Schallschutzmaßnahmen getroffen. Damit dürften zumindest nächtliche Beeinträchtigungen aus dem Stalltrakt auszuschließen sein. Für den im Süden des Gebäudes gelegenen Hundelauf, von dem tagtäglich ab und an Hundegebell ausgehen könnte, sind besondere schallschluckende Materialien zum Einbau vorgesehen, so daß die Entwicklung von Lärm auch hier soweit wie möglich eingedämmt werden wird.

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen und die Bezirksverwaltung sowie die Bezirkskörperschaften haben sich sehr eingehend mit Alternativlösungen befaßt. Die zum Zeitpunkt der der Anliegersammlung nach den damaligen planerischen Vorstellungen erwogene Unterbringung des Standortes der Klinik für kleine Haustiere südlich des Königsweges war nicht durchführbar, da – wie im nachfolgenden Teil der Begründung noch näher erläutert – auch zu den Anliegern des Singener Weges, des Holst- und des Königsweges mindestens der gleiche Abstand einzuhalten gewesen wäre, was sich jedoch nicht ermöglichen ließ.

Die Planergänzungsbestimmung Nr. 1 legt materiell-rechtlich den Inhalt des Nachbarschutzes fest, so daß der Anspruch auch auf Abwehr unzumutbarer Beeinträchtigungen gegeben ist.

Zur Frage der Erschließung des Sondergebietes hat das Stadtplanungsamt darauf hingewiesen, daß der Königsweg in späterer Zeit durch den geplanten Güterbahnhof unterbrochen werde, wie es im Flächennutzungsplan von Berlin bereits dargestellt ist. Der Bebauungsplan berücksichtigt mit seiner städtebaulichen Ordnung diese spätere Entwicklung, indem er eine Straßenverkehrsfläche mit einem – wenn auch nicht rechtsverbindlichen – Hinweis auf ihre künftige Nutzung als Reit-, Radfahr- und Fußweg festsetzt. Der Königsweg bleibt mit seinen vorhandenen Straßenganschlüssen nur bis zum Ausbau des Güterbahnhofs dem öffentlichen Fahrverkehr gewidmet. Mit dem Ausbau ist nicht vor 15 Jahren zu rechnen. Die Erschließung des Sondergebietes südlich des Königsweges soll zu gegebener Zeit durch die geplante Verlängerung des Hegauer Weges übernommen werden.

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge werden im übrigen nicht mittelbar neben den Reihenhäusern am Oertzenweg und deren Gärten angelegt.

Den vorgebrachten Bedenken und Anregungen hinsichtlich der Einrichtung von Stellplätzen wurde mit der Erweiterung der Planergänzungsbestimmung Nr. 7 durch Ausschluß von Stellplätzen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen entsprochen. Innerhalb der Grünfläche – Parkanlage – am Oertzenweg sind Stellplätze für das Sondergebiet gemäß § 67 Abs. 6 BauO Bln ohnehin unzulässig.

Die für die Pferdeklinik und für die Klinik für kleine Haustiere erforderlichen Stellplätze (insgesamt 102) werden nach den vorliegenden Bauplanungsunterlagen innerhalb der überbaubaren Fläche des Baugrundstücks, und zwar überwiegend westlich und südlich der Pferdeklinik, eingerichtet. Nur 12 Stellplätze davon sollen im Bereich der Klinik für kleine Haustiere untergebracht werden.

Das Stadtplanungsamt hat weiterhin darauf hingewiesen, daß die Höhere Naturschutzbehörde und die beratende Landesstelle für Naturschutz den in Aussicht genommenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zugestimmt haben. Nach § 5 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes würden im übrigen durch die Bebauungsplanfestsetzungen Regelungen, die dem Landschaftsschutz dienen, nur insoweit außer Kraft treten, als sie der Durchführung des Bebauungsplanes entgegenstehen. Der landschaftliche Rahmen des alten Gutshofes bleibe erhalten.

Zur weiteren Erörterung der mit Schreiben vom 25. April 1973 zum Bebauungsplan vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat Herr Professor Dr. Ing. Mielke anläßlich einer persönlichen Vorsprache beim Stadtplanungsamt Zehlendorf am 11. Juli 1973 zwei Alternativvorschläge für einen anderen Standort für die Klinik für kleine Haustiere vorgelegt und zwar:

- A: für die Errichtung der Haustierklinik unmittelbar nördlich des Königsweges und östlich der geplanten Ersatzbauten der Pferdeklinik mit Erschließung durch eine Stichstraße über den Königsweg von Westen her und
- B: für die Errichtung der Haustierklinik auf dem Gelände südlich des Königsweges und westlich der Straße 518 ebenfalls mit Erschließung durch eine, allerdings wesentlich kürzere Stichstraße über den Königsweg von Westen her.

Die Konzeption der vorbereitenden Bauleitplanung und die daraus resultierende Standortwahl der Klinik für kleine Haustiere wurde vom Verhandlungsführer beim Stadtplanungsamt nochmals eingehend erläutert. Herr Professor Dr. Ing. Mielke konnte jedoch seine Bedenken und Anregungen nicht zurücknehmen. Die von ihm genannten Alternativvorschläge hätten nach seiner Auffassung erhebliche Vorzüge. Er bat daher, die Entscheidung des Senators für Bau- und Wohnungswesen darüber herbeizuführen.

Herr Professor Dr. Ing. Mielke hat daraufhin die beim Stadtplanungsamt Zehlendorf vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen mit einem an Herrn Senator Dr. Riabschläger gerichteten Schreiben vom 2. Dezember 1973 in ähnlicher Form vorgetragen und die beiden unter A und B genannten Alternativvorschläge beigefügt. Sie waren Gegenstand mehrerer Besprechungen im Hause des Senators für Bau- und Wohnungswesen. Nach eingehender Prüfung kann aber den vorgetragenen privaten Belangen, soweit sie sich auf die vermuteten Störungen durch die geplante Klinik für kleine Haustiere und den zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr sowie den ruhenden Verkehr beziehen, hier nicht das größere Gewicht beigemessen werden. Bei Durchführung der Planung auf der Grundlage der von Herrn Professor Dr. Ing. Mielke vorgetragenen Alternativvorschläge A und B würden die vermeintlichen Störquellen lediglich auf andere Wohnbereiche am Singener Weg bzw. am Königsweg verlagert; sie brächten – objektiv gesehen – keinen Gewinn.

Wollte man dem Vorschlag A folgen, ergäbe sich für die Erbausiedlung am Singener Weg keine geringere Entfernung zum Standort der Klinik für kleine Haustiere als beim Siedlungsgebiet am Oertzenweg. Im übrigen wäre ein Zeit noch völlig unbebauter Bereich des Landschaftsschutzgebietes der Bebauung in einer den Gesamteindruck des Landschaftsschutzgebietes wesentlich stärker beeinträchtigenden Weise unterworfen.

Für den Alternativvorschlag B spricht zwar, daß zusätzliche, über die erwähnten und zu erwartenden Lärmbelästigungen von der Potsdamer Chaussee und dem geplanten Güterbahnhof hinausgehende Geräuschbelästigungen für die Anwohner am Oertzenweg ausgeschlossen werden. Gegen den Alternativvorschlag B spricht jedoch:

- a) Der längere Anfahrtsweg von der Potsdamer Chaussee her und die hiermit verbundene stärkere Beunruhigung eines größeren Teils des südlich des Königsweges gelegenen Einfamilienhausgebietes. Dazu kommt die für die Studierenden und die Besucher der Institute ungünstigere Lage zu den öffentlichen Verkehrsmitteln.
- b) Der dann notwendig werdende Ausbau eines Teils des als Promenade (Geh-, Fuß- und Reitweg) geplanten Königsweges für den Fahrverkehr.

Für die Standortwahl war außerdem die Dringlichkeit der Baumaßnahme „Klinik für kleine Haustiere“ von Bedeutung.

Der Kläger im Verwaltungsstreitverfahren gegen den jetzigen Standort der Klinik für kleine Haustiere in der Bitterstraße 8/12 hat den Rechtsstreit in der Hauptsache

nur deshalb für erledigt erklärt, weil das Bauaufsichtsamt Zehlendorf die der Freien Universität erteilten Befreiungen und die bauaufsichtlichen Genehmigungen zur Benutzung des Gebäudes Bitterstraße 8/12 widerrufen und die Räumung bis zum 31. Dezember 1972 gefordert hat. Die Räumung konnte jedoch wegen der fehlenden Ersatzbauten noch nicht vollzogen werden. Ein neues Verwaltungsstreitverfahren ist zu erwarten, wenn das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Zehlendorf die Räumungsverfügung nicht in absehbarer Zeit durchsetzen kann.

Die Standortalternative B wäre also nur dann realisierbar, wenn die Entscheidung für sie keine Verzögerung der Baumaßnahme zur Folge hätte. Verzögerungen sind aber mit Sicherheit zu erwarten - sowohl aus bau- und planungsrechtlichen als auch aus bautechnischen und haushaltsrechtlichen Gründen.

Das im Baunutzungsplan als Baulandreserve ausgewiesene Gelände wäre durch Bebauungsplan in Sondergebiet umzuwandeln. Eine Umplanung der Energieversorgung, die nach den vorliegenden Bauplanungsunterlagen von der Pferdeklinik ausgeht, wäre erforderlich. Hier würden sich Mehrkosten durch Umplanung und Zeitverlust nicht vermeiden lassen. Im übrigen wäre es kaum vertretbar, den eigens für das Gelände auf dem Gutshof Düppel entwickelten und die besonderen Landschaftsbedingungen berücksichtigenden Entwurf eines Igeschoßigen, durch Höfe aufgelockerten Gebäudes auf ein anderes Gelände, das eine rationellere bauliche Nutzung erfordern würde, zu übertragen. Die Haushaltsunterlagen für das Projekt am geplanten Standort sind bereits fertiggestellt.

Überdies kommt die Frage, ob das im Flächennutzungsplan von Berlin dargestellte Sondergebiet südlich des Königsweges noch für Zwecke der Freien Universität benötigt wird, noch nicht geklärt werden, weil der Hochschulentwicklungsplan noch nicht abgeschlossen ist. Nach Aussage der Freien Universität kann vermutlich damit gerechnet werden, daß nur noch ein Teil des im Flächennutzungsplan südlich des Königsweges dargestellten Sondergebietes für Hochschule und Forschung von der Freien Universität - für einige kleinere Institutsbauten - benötigt wird. Würde dann etwa ein Teil des Sondergebietes für den Wohnungsbau verwendet werden, so ergäbe sich bei der dann vermutlich über der Geschloßflächenzahl 0,4 liegenden Ausnutzung dieses Wohnbaulandes ein wesentlich größerer Kreis von Anwohnern, der etwaigen Störungen ausgesetzt wäre.

Damit verlieren die von den Anwohnern am Oertzenweg vorgebrachten Bedenken hinsichtlich befürchteter Lärmbelästigungen an Gewicht.

Zu den im Zusammenhang mit dem Verwaltungsstreitverfahren Bitterstraße 8-12 geäußerten Bedenken von Herrn Professor Dr. Ing. Mielke ist zu bemerken, daß der neue Standort der Klinik für kleine Haustiere im Bereich des Gutshofes Düppel hinsichtlich etwaiger Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft von seiner Lage her günstiger zu beurteilen ist, als der in der Bitterstraße, weil

1. der neue Standort nicht inmitten eines reinen Wohngebietes, sondern in einem Sondergebiet am Rande eines solchen Gebietes liegt, wobei der Eingang und die Warte- und Behandlungsräume sowie der Stall etwa 140 m von den Wohnhäusern entfernt am südlichen Ende des Baukomplexes angeordnet werden,
2. Warterräume für die Hunde und ihre Begleitpersonen in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen,
3. der Hundelauf im Süden, d. h. den Grundstücken am Oertzenweg abgewandt, vorgesehen ist und
4. Hundegebell der ambulant behandelten Tiere aller Voraussicht nach nur vereinzelt und zeitlich begrenzt auftreten wird.

Berlin, den 18. Juli 1974

Der Senat von Berlin

Neubauer
Bürgermeister

Dr. König
Senator für den Senator
für Bau- und Wohnungswesen

Die Besuchszeiten der Ambulanz der Klinik für kleine Haustiere sind zur Zeit in der Bitterstraße montags bis freitags täglich von 11 bis 12 Uhr.

Im Durchschnitt werden täglich 40 bis 50 Tiere behandelt, von denen etwa 75% Hunde sind. Es besteht keine Veranlassung zu der Annahme, daß sich nach der Verlegung der Klinik nach Düppel hieran etwas Grundsätzliches ändern wird.

Gegen unzumutbare Beeinträchtigungen für die Anwohner kann die Bau- und Wohnungsaufsicht auf Grund der Planergänzungsbestimmung Nr. 1, nach der von den Anlagen im Sondergebiet keine Belästigungen oder Störungen ausgehen dürfen, die für die Umgebung unzumutbar sind, erforderlichenfalls einschreiten.

Unter Wertung aller dieser Umstände mußte bei Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander der Standort der Klinik für kleine Haustiere nördlich der Pferdeklinik Düppel und östlich des alten Gutsparkes beibehalten werden. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen mußten insoweit unberücksichtigt bleiben.

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:

Ausgaben:

Neubau für die Klinik und Poliklinik für kleine Haustiere in Düppel bei HSt. 701 16 im Abschnitt 0890 mit Gesamtkosten in Höhe von ... 14 000 000,— DM ab 1971 finanziert.

Neubau für die Klinik für Veterinärchirurgie und Röntgenologie einschließlich Pferdekrankeheiten in Düppel („Pferdeklinik“) bei HSt. 701 17 im Abschnitt 0890 mit Gesamtkosten in Höhe von 16 200 000,— DM ab 1971 finanziert.

Weitere Hochbaumaßnahmen in diesem Sondergebiet können zu diesem Zeitpunkt kostenmäßig noch nicht erfaßt werden.

Geschätzte Kosten für Tiefbaumaßnahmen:

Ausbau des Königsweges für den vom Bebauungsplan betroffenen Abschnitt	300 000,— DM
Herstellung der Straßenverbindung zwischen Singener Weg und Idsteiner Straße	150 000,— DM
Endgültige Herstellung der Parkanlage am Oertzenweg und am Singener Weg	100 000,— DM
Die geschätzten Kosten sind in der Investitionsplanung 1973-1977 nicht enthalten.	

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.