

Bezirksamt Zehlendorf von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Amt für Stadtplanung
Stapla 4
-417-

B e g r ü n d u n g

nach § 9 Absatz 6 des Bundesbaugesetzes zum Bebauungsplan X-54 für das Gebiet zwischen der Potsdamer Straße, Kaiserstraße, Beuckestraße und Ahornstraße im Bezirk Zehlendorf

I. Veranlassung des Planes

Wichtige Verwaltungsbehörden und Einrichtungen des Bezirks liegen zur Zeit in einem für die Öffentlichkeit unzumutbaren Maße verstreut. So befinden sich zum Beispiel das Amtsgericht und die Polizeinspektion in Zehlendorf-West, das Finanzamt in Lichterfelde-West. Die Dienststellen nutzen dort mietweise und räumlich beengt in Privateigentum befindliche Gebäude, wofür jährlich erhebliche Mittel bereitgestellt werden müssen. Die zuständigen Aufsichtsbehörden haben daher, durch planerische Überlegungen des Bezirksamtes angeregt, die Notwendigkeit bekundet, für die genannten Dienststellen Neubauten zu errichten. Neben der bereits errichteten Stadtbücherei sollen außerdem zentrale bezirks eigene Einrichtungen wie Volkshochschule, Kunstamt und das Haus der Jugend später ihren endgültigen Standort im bezirklichen Mittelpunkt finden. In dem Bestreben, die kernbildenden Einrichtungen des Bezirks städtebaulich wirkungsvoll in Rathausnähe und in einer für die Bevölkerung günstig erreichbaren Verkehrslage zusammenzufassen, sollen die Neubauten im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes errichtet werden, dessen Aufstellung zum Vollzug dieser Absichten notwendig wurde. Für das Gebiet besteht im übrigen noch kein qualifizierter Bebauungsplan, der die gesamte in diesem Gebiet beabsichtigte städtebauliche Ordnung rechtsverbindlich festsetzt. Auch aus diesem Grund war der Bebauungsplan aufzustellen.

II. Inhalt des Planes

a) Bestand:

Der Geltungsbereich des Planes erstreckt sich auf die Blöcke 219 tlw., 233, 234 und 239 des Ortsteils Zehlendorf. Er grenzt unmittelbar westlich an den Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplanes X-2 und an den Geltungsbereich des in der Festsetzung befindlichen Bebauungsplanes X-20 an.

Die Eigentumsverhältnisse sind aus dem beigelegten Eigentümerverzeichnis zu ersehen. Die Grundstücke Potsdamer Straße 45, 45a, Ahornstraße 2, Königstraße 1c (und Potsdamer Straße 49), Königstraße 5, Hohenzollernstraße 4-6, Beuckestraße 1-3 und Beuckestraße 5 befinden sich bereits im Eigentum des Landes Berlin. In dem Gelände befindet sich zum größten Teil stark überalterte, meist vor der Jahrhundertwende erbaute Bausubstanz. Wesentliche Kriegsschäden sind nicht vorhanden.

Die Bautätigkeit innerhalb des Geltungsbereichs war nach dem Kriege gering. Lediglich auf dem Grundstück Königstraße 46 wurde

ein Wohnhausneubau errichtet, wobei die durch den geplanten Wendeplatz notwendige Zurücksetzung der Baugrenze bereits berücksichtigt wurde.

Im Geltungsbereich sind keine förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien vorhanden. Die Fluchtlinien sind nur durch die Gemeindebeschlüsse vom 18.7.1886, 22.12.1903, 20.9.1911 und 29.1.1914 nach den fluchtlinienrechtlichen Bestimmungen festgesetzt worden. Die Fluchtlinienpläne haben zwar zum größten Teil zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt und galten als Grundlage für baurechtliche Entscheidungen über Baugesuche, sie sind jedoch nach den Bestimmungen des Fluchtliniengesetzes nicht rechtskräftig geworden. Daher können sie auch nicht als qualifizierte Bebauungspläne im Sinne des Bundesbaugesetzes gelten.

Nach der Baugrund- und Grundwasserbeurteilung des Senators für Bau- und Wohnungswesen - VII E - bestehen die oberen Bodenschichten im Geltungsbereich bis 2 oder 3 m Tiefe aus Wechselagerungen von Feinsand und Geschiebelehm. Nach den Ergebnissen der für den Rathausneubau niedergebrachten Tiefbohrungen ist anzunehmen, daß auch im vorliegenden Geltungsbereich der Feinsand bis ca. 6 m Tiefe anhält. Darunter liegt möglicherweise Pauschlamm von erheblicher Mächtigkeit (bis 6m). Vor einer Bebauung ist deshalb insbesondere im südlichen Abschnitt der Kaiserstraße eine gründliche Untersuchung des Baugrundes zu empfehlen. Grundwassermeßergebnisse sind für das Gelände nur spärlich vorhanden. Aus Geländehöhenschnitten wurde der höchste Grundwasserstand auf etwa NN + 36,6 m ermittelt. Er liegt damit etwa rd. 4,2 m bis 8,4 m unter den umliegenden Straßenkreuzungsordinaten. Mit Schichtwasser ist zu rechnen.

In dem Gebiet sind Schutz- und Regenwasserkanäle vorhanden, ebenso ist das Gebiet mit allen Versorgungsleitungen versehen.

Nach den Übergangsvorschriften des Bundesbaugesetzes (§ 173 Abs. 3 BBAug) besteht für das Gebiet ein nicht qualifizierter Bebauungsplan in Form der baurechtlichen Vorschriften der geltenden Bauordnung für Berlin in Verbindung mit dem Baunutzungsplan vom 28.12.1960 mit rechtsverbindlichem Charakter. Danach gehören die Grundstücke Potsdamer Straße 48a, Königstraße 1c (und Potsdamer Straße 49), 2, 3, 46 sowie Kaiserstraße 18, 19 und 20-21 zum gemischten Gebiet der Baustufe III/3. Für alle übrigen ^{im} Gelungsbereich liegenden Grundstücke ist gemischtes Gebiet, Baustufe II/2, festgesetzt.

b) Art und Maß der baulichen Nutzung:

Sowohl im nach der Zweiten Verordnung zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.1961 (GVBl.S.813) geltenden Flächennutzungsplan als auch im rechtskräftig bestehenden, nicht qualifizierten Bebauungsplan (Baunutzungsplan in Verbindung mit den baurechtlichen Vorschriften der Bauordnung) ist das Gelände als gemischtes Gebiet dargestellt und festgesetzt. Dieser Darstellung und Festsetzung lag die Absicht zugrunde, die im Ansatz vorhandene Kernbildung im Zentrum des Bezirks bei steigender Bevölkerungszahl fortzusetzen. Es sollte hier ein Gebiet entstehen, das nicht vorwiegend dem Wohnen, sondern dem Wohnen und der Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben sowie der Errichtung zentraler Anlagen des Bezirks dienen sollte.

Da diese Absicht im Interesse der Wirtschaft weiterhin beibehalten werden muß, wird die Festsetzung als Kerngebiet im Sinne des § 7 der Baunutzungsverordnung mit der Maßgabe in Aussicht genommen, daß die nach § 7 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Anlagen allgemein zulässig sein sollen. Die Abweichung von der bisherigen Festsetzung als gemischtes Gebiet ist unwesentlich in Bezug auf den Störungsgrad.

Die Standorte für die zentralen Anlagen des Bezirks (Baugrundstücke für den Gemeinbedarf), und zwar für die Polizeiinspektion, das Amtsgericht und das Finanzamt sowie für soziale und kulturelle Einrichtungen waren planmäßig jedoch genauer zu bestimmen, weil diese Bauten auf die städtebaulich-ästhetische Gestaltung des zentralen Bezirksbereichs einen entscheidenden Einfluß haben. Die Standortbestimmung konnte daher nicht nach der zufälligen Verteilung von Grundstücken verkaufsbereiter Grundeigentümer vorgenommen werden. Die Raumedaltung erforderte hier zwingend eine Zuordnung zum bereits bestehenden Verwaltungszentrum des Bezirks. Dabei wurde jedoch darauf Rücksicht genommen, daß der vorhandene landeseigene Grundbesitz weitgehend in die Planung einbezogen wurde, um die Inanspruchnahme privaten Grundbesitzes soweit wie möglich einzuschränken. Sowohl hieraus als auch aus dem zugrundelegenden baulichen Nutzungsmaß ergibt sich eine notwendige Flächenausdehnung der Gemeinbedarfsflächen, wie sie im vorliegenden Bebauungsplan rot umrandet dargestellt ist.

Die im letzten Absatz zu a) erläuterten über das Maß der Nutzung bestehenden Festsetzungen werden in einigen Punkten geändert. Eine Herabzonung von GFZ = 0,9 auf GFZ = 0,6 ist für die Grundstücke Potsdamer Straße 48a, Königstraße 1c, 2, 3, 46 sowie Kaiserstraße 18 und 19 vorgesehen. Das Nutzungsmaß, welches im Baunutzungsplan allgemein für großflächige zusammenhängende Gebiete festgesetzt wurde, wird damit den bestehenden örtlichen Verhältnissen wieder angepaßt. Dabei ist daran zu erinnern, daß ein großer Teil der genannten Grundstücke vor Inkrafttreten der Bauordnung und des Baunutzungsplanes sogar nur der Bauklasse II (GFZ = 0,4) angehörte. Die Herabzonung wird aber vor allem für notwendig gehalten, um eine allzustarke Massierung von Baumassen und damit von Verkehrserregern bei einer baulichen Neuordnung im weiteren Kreuzungsbereich Potsdamer Straße/Kaiserstraße zu vermeiden.

Andererseits sieht der Plan auch Herausfonungen vor. Zur Angleichung des Nutzungsmaßes an das östlich angrenzende Baugebiet und aus Gründen des öffentlichen Interesses (Bau der Polizeiinspektion) wird für die Grundstücke Potsdamer Straße 44 tlw., 45, 45a, 46, 47-48 (und Königstraße 4), Königstraße 5 und 6 sowie für das Hinterland der Grundstücke Ahornstraße 1a, 2, 2a und 3 an Stelle der bisherigen GFZ = 0,4 eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Ebenso wurde im Anschluß an die Gemeinbedarfsfläche für das Amtsgericht und das Finanzamt, für die das bisher gültige Nutzungsmaß von GFZ = 0,9 beibehalten wird, vermittelnd zu dem westlich anschließenden Baugebiet (GFZ = 0,4), eine GFZ = 0,6 festgesetzt. Für die übrigen beiden Baublöcke westlich der Markgrafenstraße und südlich der Hohenzollernstraße bleibt das Nutzungsmaß unverändert bei GFZ = 0,4. Zur Erhaltung eines ausreichenden Freiflächenanteils wird für alle Baugrundstücke neben der Geschosflächenzahl eine dementsprechende Grundflächenzahl bestimmt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird nur für die außerhalb der Gemeinbedarfsflächen liegenden Bauflächen festgesetzt. Nach Planergänzungsbestimmung Nr. 1 soll jedoch im Einzelfall auch hier ausnahmsweise eine Abweichung im Rahmen der Grund- und Geschosflächenzahl möglich sein.

Eine Begrenzung der Geschoßanzahl auf den Gemeinbedarfsflächen soll jedoch ausdrücklich unterbleiben, um in der Gestaltung und Zuordnung der dem Gemeinwohl dienenden Bauten möglichst freie Hand zu haben.

c) Verkehr:

Der Plan wird im nördlichen Teil von der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 1 (B 1), der Potsdamer Straße, berührt. Infolge der zunehmenden Motorisierung, der weiteren Besiedelung des Südwestraumes von Berlin und der Anziehungskraft der im Bau befindlichen Westtangenten ist mit einer erheblichen Verkehrszunahme zu rechnen. Weiterhin muß ein zusätzliches Verkehrsaufkommen nach einer Wiedervereinigung Deutschlands berücksichtigt werden. Es ist mit einer Erhöhung der Belastung auf etwa 2.500 Kraftfahrzeuge je Stunde und Richtung zu rechnen. Diese künftige Verkehrsbelastung muß bei der Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes zugrundegelegt und eine entsprechende Breite für einen Ausbau in zwei Ebenen bei Zulassung neuer Bauvorhaben freigehalten werden. Das erfordert eine Zurrückverlegung der Straßenbegrenzungslinie der Potsdamer Straße um 4 m, im Bereich des Bogens auf dem Grundstück Potsdamer Straße 49 sogar bis zu etwa 13 m. Auch die Baugrenze muß entsprechend zurückverlegt werden.

Der Entwurf zum Flächennutzungsplan für Berlin sieht weiterhin einen Durchbruch der Kaiserstraße unter dem Bahnkörper in Richtung auf den Hauptverkehrsstraßenzug Schönower Straße - Machnower Straße als Entlastung für den stark befahrenen Teltower Damm vor. Obwohl die Straßenführung mit Rücksicht auf die noch fehlenden eisenbahntechnischen Unterlagen zur Zeit noch nicht mit letzter Genauigkeit bestimmt werden kann, muß im vorliegenden Bebauungsplan eine ausreichende Bewegungsfläche für dieses Projekt von jeglicher Neubebauung freigehalten werden. Die Baugrenzen an der Westseite der Kaiserstraße werden daher weit zurückgelegt.

Im Zusammenhang mit den geschilderten verkehrsplanerischen Absichten werden auch Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit unumgänglich. So kann die gefährliche und unübersichtliche Doppeleinmündung der Kaiser- und Königstraße in die Potsdamer Straße in der Zukunft nicht mehr beibehalten werden. Der Bebauungsplan sieht deshalb eine Abriegelung der Königstraße etwa in Höhe des Grundstücks Königstraße 46 vor. Stattdessen wird die Königstraße jedoch in Höhe des Grundstücks Nr. 43a in Richtung auf die Kaiserstraße abgewinkelt und in diese rechtwinklig eingeführt. Auf diese Weise soll das beiderseits der Königstraße liegende Baugebiet einwandfrei an das Zentrum des Bezirks angeschlossen werden. Die Königstraße behält die im Jahre 1911 festgelegte Breite von 14,5 m.

Des weiteren war auch die Abriegelung der Beuckestraße zur Kaiserstraße hin vorzusehen, weil eine Straßeneinmündung in unmittelbarer Nähe der künftigen Bahnunterführung der Kaiserstraße verkehrsgefährdend und daher nicht vertretbar ist. Abgesehen davon wird auch Durchgangsverkehr vor den stark besuchten Oberschulen vermieden.

Zur besseren Verkehrsübersicht werden, sofern noch nicht vorhanden, an den Straßenecken grundsätzlich Abrundungen vorgesehen.

Für den ruhenden Verkehr werden keine besonderen Festsetzungen vorgenommen. Die Forderung auf Stellplätze für Kraftfahrzeuge muß sowohl für die öffentlichen Bauten als auch für die privaten Baugrundstücke durch das Bauaufsichtsam nach den einschlägigen Bestimmungen der Reichsgaragenordnung in Verbindung mit dem Bundesbaugesetz und der Baunutzungsverordnung erhoben werden. Darüber hinaus ist an der Ostseite der Kaiserstraße im Bebauungsplan X-2 bereits ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt, der zum Teil schon ausgebaut worden ist.

d) Grünplanung:

Im Flächennutzungsplan (früher Hauptgrünflächenplan) ist durch das Abgeordnetenhaus eine weitschauende überörtliche Grünplanung beschlossen worden. Sie sieht auch im Zehlendorfer Bereich einige weitere Planungen vor, vor allem, um bestehende Grünanlagen miteinander zu verbinden. Besonders wichtig erschien für die fernere Zukunft eine ausreichend breite Verbindung zwischen dem westlich des Siebenendenweges verlaufenden Grünzug, der zur Zeit am Gemeindegelände einen Abschluß findet, mit den großen Grünflächen des Schönower und Heinrich-Laehr-Parks zu schaffen. Als Möglichkeit bot sich der mit stark überalterter Substanz bebaute Geländestreifen an der Ostseite der Ahornstraße an. Er wird im vorliegenden Plan in meistens 25 m Breite als öffentliche Grünfläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die bisher vom Abgeordnetenhaus vorbereitend festgelegte Planung soll damit für die Grundstückseigentümer rechtsverbindlichen Charakter erhalten. Dieser öffentliche Grünzug erhält im übrigen durch festzusetzende private nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen eine optische Erweiterung, so daß ein Grünraum von etwa 35 bis zu 50 m geschaffen werden wird. Die gleiche Zielsetzung wird mit der Zurückverlegung der Baugrenze südlich der Hohenzollernstraße verfolgt. Auch hier soll der Grünraum verbreitert und damit eine großzügige Öffnung zum noch zu erweiternden Standort der Bezirksverwaltung hergestellt werden.

e) Grunderwerb, bodenordnende Maßnahmen:

Die innerhalb der Bauflächen für den Gemeinbedarf liegenden, noch in Privatbesitz befindlichen Grundstücke müssen im Falle der Durchführung des Bebauungsplanes von Berlin erworben werden. Das gleiche gilt für die für Straßenlandzwecke vorgesehenen Teilflächen und für die Privatgrundstücke, die innerhalb des festzusetzenden öffentlichen Grünstreifens liegen. Der Grunderwerb für die letztgenannte Maßnahme ist nach Lage der Dinge jedoch in absehbarer Zeit nicht zu erwarten, wenn nicht seitens der Eigentümer berechnete Übernahmeansprüche gestellt werden.

Eine kleine Straßenlandfläche an der Südseite der Königstraße ostwärts der geplanten Kehre soll auf Antrag an den Eigentümer des Grundstücks Kaiserstraße 18 (Kaffee Funcke) zur Erweiterung des Gästegartens verkauft werden. Die darunterliegenden Leitungen werden durch Leitungsrecht gesichert.

Die von dem Grundstück Königstraße 45 nicht für Straßenlandzwecke benötigte als Bauland festzusetzende Dreiecksteilfläche wird zweckmäßig dem Grundstück Königstraße 46 zugeschlagen. Eine Veräußerung an den Eigentümer dieses Grundstücks wird daher unter teilweiser Anrechnung des zum Wendeplatz abzutretenden Straßenlandes anzustreben sein.

III. Kostenangaben

Die städtebaulichen Kosten zur Durchführung des Bebauungsplanes werden nach überschlägiger Ermittlung und nach dem heutigen Stand der Eigentumsverhältnisse und des Verkehrswertes betragen:

a) Grunderwerb	2.175.000,--	DM
b) Straßenbaukosten einschließlich Leitungsumlegungen (ohne Durchbruch der Kaiserstraße)	1.160.000,--	"
c) Grünflächen	200.000,--	"
Bruttokosten zusammen	3.535.000,--	DM
Rückflüsse (Veräußerung von Grundstücken und Teilflächen)	250.000,--	"
Nettokosten zusammen	3.285.000,--	DM
=====		

Die Grunderwerbskosten für Errichtung der Polizeiinspektion Zehlendorf sind haushaltsmäßig bereits erfasst.

IV. Verfahren

Das Bezirksamt hat bereits in seiner 10. Sitzung am 10. März 1958 beschlossen, zur rechtsverbindlichen Ausweisung der geplanten Verwaltungs- und Kulturstandorte in dem Gebiet zwischen der Kaiserstraße und der Ahornstraße ein Bebauungsplanfestsetzungsverfahren noch nach den planungsrechtlichen Bestimmungen des Landes Berlin einzuleiten. Da während der Planaufstellung über weitere Vorhaben zu befinden sein wird und die Bauleitplanung nach den maßgeblichen Bestimmungen des Bundesbaugesetzes gesichert werden muß, wurde ein neuer auf die veränderten Rechtsgrundlagen gegründeter Beschluß des Bezirksamtes notwendig, der mit Zustimmung des Senators für Bau- und Wohnungswesen - II - in der 33. Sitzung des Bezirksamtes am 26. August 1963 gefaßt worden ist. Der vom Bezirksamt noch nach früherem Planungsrecht aufgestellte Bebauungsplan-Entwurf hat in der 26. Planungssitzung des Senators für Bau- und Wohnungswesen - II - am 18. Juni 1959 den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, zur Stellungnahme vorgelegen und mit Abänderungen deren Zustimmung erhalten.

Die mit dem Plan verfolgten städtebaulichen Gestaltungsabsichten waren bereits im Jahre 1958 Gegenstand von verbindlichen Vorberatungen im damaligen Planungsausschuß der Bezirksverordnetenversammlung. Der Plan wurde weiterhin in der 2. Sitzung der Baudeputation am 1. April 1959 behandelt.

Nach der abschließenden Zustimmung des Senators für Bau- und Wohnungswesen vom 7. Februar 1964 ist der vorliegende

Reinplan aufgestellt worden.

Berlin-Zehlendorf, den 18. März 1964

Dr. Rothkegel
(Bezirksstadtrat)

Fischer
(Amtsleiter)