



# Drucksachen

## des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 2. 2. 1968

V. Wahlperiode

Nr. 279

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —  
gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin  
über Verordnung  
über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-45  
für das Gelände zwischen Hohenzollerndamm,  
Berliner Straße, Kalischer Straße,  
Rudolstädter Straße, Warneckstraße und  
Hoffmann-von-Fallersleben-Platz  
im Bezirk Wilmersdorf**

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 IX-45  
für das Gelände zwischen Hohenzollerndamm, Berliner  
Straße, Kalischer Straße, Rudolstädter Straße, Warneck-  
straße und Hoffmann-von-Fallersleben-Platz im Bezirk  
Wilmersdorf**

Vom 19. Januar 1968

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 IX-45 vom 21. Februar 1966 für das Gelände zwischen Hohenzollerndamm, Berliner Straße, Kalischer Straße, Rudolstädter Straße, Warneckstraße und Hoffmann-von-Fallersleben-Platz im Bezirk Wilmersdorf wird festgesetzt.

#### § 2

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

Ein großer Teil des innerstädtischen Straßennetzes einschließlich der Bundesstraßen und Hauptverkehrsstraßen wird bereits heute bis an die Grenzen der Leistungsfähig-

keit beansprucht. Bei der Entwicklung des Kraftverkehrs ist jedoch in absehbarer Zeit mit einer weiteren Steigerung der Motorisierungsdichte zu rechnen.

Es wurde daher im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs notwendig, zur Abwicklung des übergeordneten und zur Bewältigung des innerstädtischen Verkehrs Entlastungsstraßen anzulegen, die Teil eines zusammenhängenden Verkehrsnetzes sind. Dieses Netz ist in seinen Grundzügen bereits im Flächennutzungsplan von 1950 enthalten. Es besteht aus vier die Innenstadt umschließenden Tangenten, einem im näheren Bereich des S-Bahnringes verlaufenden Stadtring und 13 Verbindungsstraßen zwischen dem Stadtring und dem Berliner Autobahnring. Die für dieses Netz angestellten Erhebungen über das bestehende Verkehrsbedürfnis und die künftig zu erwartende Verkehrsbelastung ergeben für einen großen Teil dieses Netzes die Notwendigkeit eines autobahnmäßigen Ausbaues. Die neu anzulegenden Straßen müssen, soweit möglich, frei von höhengleichen Kreuzungen bleiben und getrennte Fahrbahnen für den Richtungsverkehr haben.

Während zwischen den Bezirken Schöneberg und Steglitz durch den Bau der Westtangente eine leistungsfähige Straßenverbindung geschaffen wird und mit dem Weiterbau des Stadtringes Berlin eine ebenso leistungsstarke Verbindung zwischen dem Westteil des Bezirks Charlottenburg und den Bezirken Schöneberg und Tempelhof entsteht, sind die Verkehrsbeziehungen in Nord-Süd-Richtung zwischen dem Geschäftszentrum um den Kurfürstendamm und dem Verwaltungszentrum am Fehrbelliner Platz einerseits und den Wohngebieten im Bezirk Steglitz andererseits auf die vorhandenen Stadtstraßen angewiesen. Nach Ausbau des Durchbruches von der Kaiser-Friedrich-Straße zur Brandenburgischen Straße ist im Bereich südlich des Fehrbelliner Platzes in der schon heute bis an die Grenze der Leistungsfähigkeit beanspruchten Brandenburgischen Straße und der Laubacher Straße mit einem so starken Anwachsen des Verkehrs zu rechnen, daß ein ordnungsmäßiger Verkehrsablauf nicht mehr gewährleistet werden kann. Es muß daher eine zusätzliche Entlastungsstraße schon für den von dem Straßenzug Kaiser-Friedrich-Straße / Brandenburgische Straße und der Konstanzer Straße in Richtung Steglitz fließenden Verkehr gebaut werden. Diese Entlastungsstraße mit der Anschlußstelle Wilmersdorf beginnt in Verlängerung der Konstanzer Straße an der Berliner Straße, überbrückt den Stadtring Berlin und wird über den Breitenbachplatz in die Schildhornstraße eingeführt. Der Straßenzug findet eine Fortsetzung über das Steglitzer Kreuz und die Filandastraße zur Albrechtstraße und zum Steglitzer Damm.

Der Bebauungsplan schafft innerhalb seines Geltungsbereichs die rechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der für die Straßenbaumaßnahme benötigten Grundstücksflächen und regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung der betroffenen Grundstücke, die nach der vorbereitenden Bauleitplanung - Neufassung des Baunutzungsplanes vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) - im gemischten Gebiet, Baustufe IV/3, liegen.

#### II. Inhalt des Planes

Im Bereich des Bebauungsplanes IX-45 liegt das Schnellstraßennetz Berlin mit der „Anschlußstelle Wilmersdorf“ zwischen der Berliner Straße und der Rudolstädter Straße.

Für die Baumaßnahmen werden Teilflächen des im Eigentum der Badischen Anilin- und Soda-Fabrik AG stehenden Geländes zwischen der Berliner Straße und dem Solsdorfer Weg, des bundeseigenen Grundstücks Rudolstädter Straße Nrn. 72/80, des privaten Grundstücks Kalkhorster Straße Nrn. 1/11 - Kalischer Straße 22/34 sowie des berlineigenen Grundstücks Rudolstädter Straße 64/70 in Anspruch genommen.

Für die nach Straßenlandabtretung weiterhin bebaubaren Flächen der betroffenen Grundstücke, die z. Z. überwiegend kleingärtnerisch genutzt werden, wurden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Das Gelände westlich der Schnellstraße - mit Ausnahme einer 7 bis 12 m breiten öffentlichen Grünanlage entlang der Schnellstraße - wurde als allgemeines Wohngebiet mit fünf zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschoßflächenzahl 1,5 festgesetzt; es gilt die geschlossene Bauweise.

Durch Planergänzungsbestimmung wurde geregelt, daß die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 und 5 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Anlagen allgemein zulässig sind und die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 6 zulässigen Ausnahmen ausgeschlossen sind.

2. Auch das Gelände zwischen Solsdorfer Weg, Kalischer Straße, Rudolstädter Straße und Kalkhorster Straße wurde als allgemeines Wohngebiet mit fünf zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschoßflächenzahl 1,5 festgesetzt; es gilt die geschlossene Bauweise.

Für dieses Gelände wurde durch Planergänzungsbestimmung festgesetzt, daß die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-4 und 6 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Anlagen ausgeschlossen sind.

3. Im allgemeinen Wohngebiet können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl nicht überschritten werden.
4. Auf dem Gelände zwischen der Schnellstraße und der Kalischer Straße an der Ecke Berliner Straße wurde eine 12,5 m breite und etwa 56 m lange Fläche als öffentlicher Parkplatz festgesetzt.
5. Auf der übrigen Fläche des Geländes zwischen der Schnellstraße, der Kalischer Straße und dem Solsdorfer Weg sollen die auf dem Friedhoferweiterungsgelände in Fortfall kommenden Steinmetzbetriebe und Grabsteinfirmen untergebracht werden. Sie wurde deshalb als Gewerbegebiet für Anlagen für das Friedhofsgewerbe mit der Grundflächenzahl 0,6 und der Geschoßflächenzahl 1,2 festgesetzt; es gilt die offene Bauweise.
6. Am Hohenzollerndamm wurde eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt; sie darf nur mit flachwurzelnenden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

Da dem Gebiet in Anbetracht seiner Lage am Hohenzollerndamm, an der „Anschlußstelle Wilmersdorf“ und dem Stadtring Berlin eine städtebaulich besondere Bedeutung zukommt, ist die gegenüber den Vorschriften des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung erhöhte Geschoßflächenzahl von 1,5 nach § 17 Abs. 8 der Baunutzungsverordnung gerechtfertigt; öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die Umwandlung des gemischten Gebietes in allgemeines Wohngebiet und von Kleingärten in Gewerbegebiet berücksichtigt die Merkmale der vorhandenen und geplanten Bebauung und liegt somit im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes aus der vorbereitenden Bauleitplanung.

Die gegenstandslos gewordenen, förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien wurden aufgehoben und der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien, Bau- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

### III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden; Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wilmersdorf hat dem Bebauungsplan am 14. April 1966 zugestimmt; er ist gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 29. April 1966 bis einschließlich 31. Mai 1966 und zur Beseitigung formeller Fehler nochmals in der Zeit vom 6. Juni 1966 bis einschließlich 6. Juli 1966 öffentlich ausgelegt worden. Während dieser Frist wurden folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht:

1. Die Sondervermögens- und Bauverwaltung bei der Oberfinanzdirektion Berlin - für das bundeseigene Grundstück Rudolstädter Straße 72/80 Ecke Solsdorfer Weg Ecke Straße 86 - wendet sich gegen die Inanspruchnahme des Grundstückes für Zwecke der Badischen Anilin- und Soda-Fabrik AG; sie hat jedoch inzwischen ihre Bereitschaft zum Verkauf des Geländes an die Badische Anilin- und Soda-Fabrik AG erklärt und die entsprechenden Verhandlungen eingeleitet. Die Bedenken können daher als gegenstandslos betrachtet werden.

2. Die Badische Anilin- und Soda-Fabrik AG brachte für das im Eigentum der IG Farben-Nachfolgegesellschaften stehende Gelände zwischen Hohenzollerndamm - Berliner Straße - Kalischer Straße - Solsdorfer Weg - Rudolstädter Straße und Warneckstraße Bedenken gegen die Führung der Schnellstraße - Anschlußstelle Wilmersdorf - vor. Diese Bedenken wurden dadurch gegenstandslos, daß Berlin einen Kaufvertragsentwurf vorgelegt hat, der die Ersatzlandwünsche der BASF berücksichtigt. Seine Beurkundung steht unmittelbar bevor.

3. Der Bezirksverband der Kleingärtner und Siedler in Berlin-Wilmersdorf e. V. führt zur Begründung der namens der auf dem Gelände untergebrachten Kleingärtner vorgebrachten Bedenken folgendes aus:

- a) Die Festsetzung des Bebauungsplanes könne in Anbetracht des erst für 1969 vorgesehenen Baubeginns für die Schnellstraße weiter hinausgeschoben werden.
- b) Die im Gewerbegebiet vorgesehene Ansiedlung von Steinmetzen und Grabstein-Firmen sei nicht notwendig, da entsprechende Betriebe bereits auf dem Gelände in der Nähe des Krematoriums untergebracht seien. Sollten zusätzliche Betriebe notwendig werden, müßten sie auf anderes Gelände verwiesen werden. Eine Unterbringung auf Kleingartenland könne nicht verantwortet werden.
- c) Im übrigen werde - wie bereits im Zusammenhang mit dem „Einspruch“ gegen den Flächennutzungsplan auf den Mangel an Kleingartenland im Bezirk Wilmersdorf hingewiesen, der durch die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung noch wesentlich erhöht werden würde.

Zu diesen Bedenken wird folgendes ausgeführt:

Zu a):

Der für 1969 vorgesehene Baubeginn für die Schnellstraße - Anschlußstelle Wilmersdorf - erfordert, daß die notwendigen Grundstücksgeschäfte im Laufe des Jahres 1968 abgewickelt werden. Die Festsetzung des Bebauungsplanes zum gegenwärtigen Zeitpunkt schafft die entsprechenden Voraussetzungen und ist daher gemäß § 2 Abs. 1 BBauG erforderlich.

Zu b) und c):

Da es sich um den IG-Farben-Nachfolgegesellschaften gehörendes, also privateigenes Gelände handelt, die auf dem westlich der Schnellstraße - Anschlußstelle Wilmersdorf - gelegenen Grundstück Wohnbauten errichten wollen, entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Wünschen des Eigentümers.

Darüber hinaus wird festgestellt, daß das Gelände im Flächennutzungsplan von 1950 für Wohnen und in der

Neufassung des Baunutzungsplanes vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) als gemischtes Gebiet ausgewiesen ist. Der Hauptgrünflächenplan vom 1. Juli 1960 (ABl. 1960 S. 975) sah lediglich die als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche als Kleingartenland vor. Da jedoch die Grundstücke an der Berliner Straße und Barstraße, auf denen sich z. Z. Steinmetzbetriebe befinden, nach Maßgabe des am 14. September 1961 festgesetzten Bebauungsplanes IX-27 - mit Ausnahme der Grundstücke Berliner Straße 105-106 Ecke Barstraße 13 - in absehbarer Zeit für die Erweiterung des Friedhofes in Anspruch genommen werden müssen, wurde es notwendig, bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt für die Unterbringung der friedhofsbedingten Gewerbebetriebe in unmittelbarer Nähe des Friedhofs Vorsorge zu treffen. Diesen Gegebenheiten trägt der Entwurf zum Flächennutzungsplan vom 30. Juli 1965 Rechnung und weist diese Fläche als Gewerbegebiet aus.

Der entlang der Schnellstraße - Anschlussstelle Wilmersdorf - festgesetzte 7-12 m breite Grünstreifen, der lediglich die Funktion eines Abschirmstreifens hat, kann in Anbetracht seiner geringen Breite keine Kleingärten enthalten.

Das Gelände gehört nicht zu den im Entwurf eines neuen Flächennutzungsplanes vorgesehenen 946 ha Kleingartenland.

Den Bedenken konnte aus diesen Gründen nicht Rechnung getragen 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. 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. Haushaltmäßige Auswirkungen:*

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

Die Kosten für die Teilstrecke der Schnellstraße von Berliner Straße bis Rudolstädter Straße sind in den Gesamtkosten für den 11. Bauabschnitt - „Anschlussstelle Wilmersdorf“ - in Höhe von 77 800 000 DM erfaßt. In der Bauplanung 1969 ist für diesen Bauabschnitt beim Abschnitt 1202 HSt. 805 die 1. Baurate von 3 Mio DM ausgewiesen.

Die Kosten für die Übertragung oder den Erwerb von Grundstücken betragen für den 11. Bauabschnitt insgesamt 16 047 738 DM und werden beim Abschnitt 1202 HSt. 800-802 nachgewiesen.

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

Berlin, den 26. Januar 1968

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

Klaus Schütz  
Reg. Bürgermeister

Schwedler  
Senator  
für Bau- und Wohnungswesen