



# Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 17. 4. 1964

IV. Wahlperiode

Nr. 479

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —  
gemäß Artikel 47 (1) der Verfassung von Berlin  
über Verordnung über die Festsetzung  
des Bebauungsplanes IX-64  
für die Grundstücke beiderseits der Bundesallee  
zwischen Güntzelstraße und Berliner Straße  
und für die Grundstücke  
Berliner Straße 10, 14, 15-16  
Ecke Landhausstraße 25,  
Landhausstraße 26-28 und 31  
im Bezirk Wilmersdorf**

Wir bitten, gemäß Artikel 47 (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-64  
für die Grundstücke beiderseits der Bundesallee  
zwischen Güntzelstraße und Berliner Straße  
und für die Grundstücke  
Berliner Straße 10, 14, 15-16 Ecke Landhausstraße 25,  
Landhausstraße 26-28 und 31  
im Bezirk Wilmersdorf.**

Vom 26. März 1964.

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665, 1077) in Verbindung mit § 4 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan IX-64 vom 20. August 1963 für die Grundstücke beiderseits der Bundesallee zwischen Güntzelstraße und Berliner Straße und für die Grundstücke Berliner Straße 10, 14, 15-16 Ecke Landhausstraße 25, Landhausstraße 26-28 und 31 im Bezirk Wilmersdorf wird festgesetzt.

§ 2

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

Die Bundesallee ist Teil des Hauptverkehrsstraßenzuges Saarstraße – Schmiljanstraße – Bundesallee – Meierottostraße – Fasanenstraße – Lessingstraße – Stromstraße – Putlitzstraße – Führer Straße – Luxemburger Straße, der im Süden und im Norden an die Westtangente angeschlossen wird und den durchgehenden Nord-Süd-Verkehr aufnehmen soll. Außerdem führen die Länge der Bundesallee und die Nähe dichtbesiedelter Gebiete zu einer starken Benutzung durch den Kurzstreckenverkehr. Hinzu kommt die starke Kreuzungsbelastung durch die wenigen durchgehenden Querverbindungen und die sich an einigen Stellen versetzenden Ost-West-Verkehrsströme.

Die für das Jahr 1975 ermittelten Belastungszahlen erfordern den Ausbau von je drei Fahrspuren und einer Standspur je Richtung. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit sind die Fahrtrichtungen durch einen Mittelstreifen zu trennen; die Radfahrer müssen besondere Radwege erhalten.

Die Kreuzungen der Bundesallee mit der Güntzelstraße, der Berliner Straße und der Badenschen Straße sowie mit den Straßenzügen Hohenzollerndamm – Nachodstraße, Detmolder Straße – Wexstraße und Südwestkorso – Varziner Straße werden nach den ermittelten Werten Belastungen erhalten, die an die Leistungsgrenze heranreichen; wegen ihres kurzen Abstandes voneinander ist ein fließender Verkehr in der Bundesallee auf die Dauer nicht mehr aufrechtzuerhalten. Es wird deshalb notwendig, diese Kreuzungen planfrei zu gestalten, wobei wegen der übergeordneten Bedeutung der Bundesallee die Untertunnelung – mit Ausnahme der Kreuzungen mit dem Straßenzug Hohenzollerndamm – Nachodstraße und mit der Güntzelstraße – im Zuge der Bundesallee erfolgen muß. Entsprechend der zu erwartenden Belastung sind die Tunnel bzw. die Rampen zweispurig je Fahrtrichtung ausgebaut. Auch die Ortsfahrbahnen sind aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zweispurig geplant. Die Maßnahmen machen eine Verbreiterung der Bundesallee erforderlich.

Der Bebauungsplan schafft die rechtlichen Grundlagen für die Durchführung der Maßnahmen und regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung der betroffenen Grundstücke. Nach der vorbereitenden Bauleitplanung – Neufassung des Baunutzungsplanes vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) – liegt das Gelände westlich der Bundesallee einschließlich eines etwa 40 m breiten Streifens östlich der Bundesallee – entlang dieser Straße und nördlich der Berliner Straße – im gemischten Gebiet und der Rest des Geländes im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe V/3.

### II. Inhalt des Planes

Die Bundesallee wird im Norden des Geltungsbereiches auf 45,0 m verbreitert. Im Bereich der Tunnelstrecke erweitert sich der Straßenraum zur Aufnahme der notwendigen Ortsfahrbahnen und einer Spur für Rechtsabbieger auf eine Breite von etwa 53 m. Die Berliner Straße wird ebenfalls an der Kreuzung mit der Bundesallee für eine Abbiegespur aufgeweitet. Darüber hinaus wurden für die U-Bahnausgänge vor den Grundstücken Berliner Straße Nr. 11-12 Ecke Bundesallee 180 und Bundesallee 41 Ecke Berliner Straße 13 und zur Verbesserung der Verkehrsübersicht bei den Grundstücken Güntzelstraße 56 Ecke Bundesallee 31 und Bundesallee 190-191 Ecke Güntzelstraße 57-58 Eckausklüngen bzw. Eckabschrägungen festgesetzt.

Für die vorgenannten Maßnahmen werden – abgesehen von einer kleinen, zur Zeit überbauten Vorgartenfläche des Grundstücks Bundesallee 32 – neben allen Vorgärten in der Bundesallee Teilflächen der Grundstücke Güntzelstraße 56 Ecke Bundesallee 31, Bundesallee 33-34 und Landhausstraße 33-35, Bundesallee 35-40 a, 41 Ecke Berliner Straße Nr. 13, Berliner Straße 14, 15-16 Ecke Landhausstraße 25, Berliner Straße 10, 11-12 Ecke Bundesallee 180, Bundesallee 181, 184-185 und Prinzregentenstraße 15-16 sowie

Bundesallee 186-187, in Anspruch genommen. Es wurde deshalb notwendig, die förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien aufzuheben und der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und – soweit aus städtebaulichen Gründen erforderlich – Baulinien festzusetzen.

Die Grundstücke Güntzelstraße 56 Ecke Bundesallee 31, Tharandter Straße 3 Ecke Bundesallee 189 und Bundesallee 190-191 Ecke Güntzelstraße 57-58 sind im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues mit 4-, 6- und 7geschossigen Wohnhäusern und einem 1geschossigen Laden bebaut worden. Der Bebauungsplan setzt diese Baukörper durch Baugrenzen, Baulinien und zulässige Geschoszhöhen fest.

Da die Bauanträge, die bisher für die übrigen Grundstücke innerhalb des Planbereiches eingereicht sind, ebenfalls Wohnbauten betreffen, weist das Gelände nunmehr überwiegend die Merkmale des allgemeinen Wohngebietes auf. Es wurde daher als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei das Grundstück Bundesallee 33-34 mit Landhausstraße 33-35, auf dem das Deutsche Rote Kreuz ein Diabetiker-Altenheim unterhält, und die Grundstücke Bundesallee 39-40 a und Landhausstraße 26-28, auf denen sich die Schwedische Kirche befindet, als Gemeinbedarfsflächen für ein Altenheim bzw. für kirchliche Einrichtungen ausgewiesen wurden.

Als Maß der Nutzung wurden höchstens 5 Vollgeschosse, die Grundflächenzahl 0,3 und die Geschosflächenzahl 1,5 festgesetzt. Von der Zahl der Vollgeschosse können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Grundflächenzahl und die Geschosflächenzahl nicht überschritten werden. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Berbergewerbes und Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke wurden für die Baugrundstücke mit Ausnahme der Gemeinbedarfsflächen durch Planergänzungsbestimmung als allgemein zulässig erklärt.

Da es sich im vorliegenden Falle um ein überwiegend bebautes Gebiet mit einer über 1,0 liegenden Geschosflächenzahl handelt und darüber hinaus den Grundstücken an der Bundesallee eine besondere städtebauliche Bedeutung zukommt, ist die gegenüber den Vorschriften der Baunutzungsverordnung erhöhte Geschosflächenzahl gerechtfertigt. Öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Für einen unter dem Grundstück Bundesallee 41 Ecke Berliner Straße 13 hindurchgehenden U-Bahntunnel wurde die mit einem Fahrrecht zugunsten des Unternehmers der U-Bahn zu belastende Fläche 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 Wilmsdorf hat dem Bebauungsplan am 14. November 1963 zugestimmt; er ist gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 29. November 1963 bis 3. Januar 1964 öffentlich ausgelegt worden.

Während der Auslegungsfrist wurden von den Eigentümern des Grundstücks Berliner Straße 14 durch den geschäftsführenden Miteigentümer Marggraff vorsorglich Bedenken angemeldet, gleichzeitig bat dieser, da er an der Einsichtnahme verhindert war, um Unterrichtung über den Bebauungsplan. Da die Bedenken nach schriftlicher Erläuterung des Planinhaltes nicht näher begründet wurden, mußten sie als erledigt angesehen 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. 757); Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080).

### *C. Haushaltmäßige Auswirkungen:*

#### a) Einnahmen und sächliche Ausgaben:

Die Kosten für den Straßentunnel in der Bundesallee sind in den Gesamtkosten in Höhe von 45 000 000 DM für das Projekt „Neubau eines Straßentunnels im Zuge der Bundesallee zwischen Badensche und Berliner Straße (einschließlich U-Bahntunnel)“ enthalten und ab 1963 unter HUA B 67 00 HSt 819 erfaßt.

Die Grunderwerbskosten betragen etwa 544 860 DM und sind ab 1961 unter HUA A 67 00 HSt 800 nachgewiesen.

Die Kosten für die Verbreiterung der Berliner Straße sind in den Gesamtkosten für das Projekt „Ausbau der Berliner Straße und der Brandenburgischen Straße einschließlich Umbau des Fehrbelliner Platzes“ erfaßt, die in Höhe von 11 500 000 DM unter HUA A 67 00 HSt 829 ab 1964 nachgewiesen werden.

#### b) personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 7. April 1964

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

**Albertz**  
Bürgermeister

**Schwedler**  
Senator  
für Bau- und Wohnungswesen