



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-51 für die Grundstücke Pücklerstraße 1, Rheinbabenallee 46-48, Warnemünder Straße 17-18 a, Heiligendammer Straße 19-22, Schweinfurthstraße 1/3 und 4/6 und Lentzeallee 2/4 sowie für den Platz am Wilden Eber und für Abschnitte der Lentzeallee und der Pücklerstraße im Bezirk Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf

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 IX-51 für die Grundstücke Pücklerstraße 1, Rheinbabenallee 46-48, Warnemünder Straße 17-18 a, Heiligendammer Straße 19-22, Schweinfurthstraße 1/3 und 4/6 und Lentzeallee 2/4 sowie für den Platz am Wilden Eber und für Abschnitte der Lentzeallee und der Pücklerstraße im Bezirk Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf

Vom 8. Juli 1975

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. März 1975 (BGBl. I S. 685 / GVBl. S. 1016), 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 IX-51 vom 25. Januar 1974 mit Deckblättern vom 11. März 1974 und vom 3. Juli 1975 für die Grundstücke Pücklerstraße 1, Rheinbabenallee 46-48, Warnemünder Straße 17-18 a, Heiligendammer Straße 19-22, Schweinfurthstraße 1/3 und 4/6 und Lentzeallee 2/4 sowie für den Platz am Wilden Eber und für Abschnitte der Lentzeallee und der Pücklerstraße im Bezirk Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Bauwesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Wilmersdorf 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

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes waren die beabsichtigte Änderung der Verkehrsführung für den Platz am Wilden Eber und die den städtebaulichen Zielsetzungen entsprechende Absicht der Neuen Heimat Berlin, auf ihren im Bebauungsplanbereich gelegenen Grundstücken ein Altenheim mit 153 Plätzen zu errichten.

Der Bebauungsplan bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung der planerischen Absichten; er regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung der angrenzenden Baugrundstücke und schafft die Rechtsgrundlage für die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen als Straßenverkehrsflächen.

Im Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) sind die Grundstücke als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Sie gehören überwiegend zur Baustufe III/3 und zum Teil zur Baustufe II/2.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 5. Änderungsplan vom 28. November 1973 (ABl. 1975 S. 89), stellt die Straßenzüge Rheinbabenallee - Podbielskiallee und Warnemünder Straße - Pacelliallee, die mit drei weiteren Straßen am Platz am Wilden Eber verbunden sind, als örtliche bzw. überörtliche Hauptverkehrsstraßen dar. Die angrenzenden Baugrundstücke sind als allgemeines Wohngebiet dargestellt, und zwar zwischen Warnemünder Straße und Lentzeallee mit der zulässigen Geschosflächenzahl (GFZ) 1,0 und im übrigen mit der GFZ 0,4.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt im einzelnen unter anderem fest

1. Straßenverkehrsflächen durch Straßenbegrenzungslinien für den Platz am Wilden Eber, für Abschnitte beziehungsweise Teilabschnitte der Pücklerstraße, der Rheinbabenallee, der Warnemünder Straße, der Heiligendammer Straße sowie der Lentzeallee und der Schweinfurthstraße, zum Teil unter Inanspruchnahme von Teilflächen angrenzender privater Baugrundstücke;
2. als allgemeines Wohngebiet bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise mit zwei zulässigen Vollgeschossen und der Grundflächenzahl (GRZ) 0,3
 - a) das Baugrundstück Rheinbabenallee 47/Pücklerstraße 1 GFZ 0,4 und
 - b) die Baugrundstücke Rheinbabenallee 46/48 / Warnemünder Straße 18-18 a GFZ 0,6;
3. das Baugrundstück Warnemünder Straße 17 / Heiligendammer Straße 19 als allgemeines Wohngebiet mit überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) für ein- bis viergeschossige bauliche Anlagen unter Angabe der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse;
4. die Baugrundstücke Heiligendammer Straße 20-22 / Lentzeallee 2/4 / Schweinfurthstraße 1/3 und 4/6 als allgemeines Wohngebiet mit überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) für ein- bis fünfgeschossige bauliche Anlagen unter Angabe der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse, die einer baulichen Ausnutzung von GFZ 1,2 entsprechen. Eine kleine Teilfläche des an der Heiligendammer Straße gelegenen Grundstücks ist dabei ausgesondert und als Versorgungsfläche für eine Trafostation (Beweg-Schaltstation) gesichert worden. Durch Nebenzeichnung wurde im übrigen ein brückenartiges Verbindungsbauwerk im zweiten Vollgeschos über der Schweinfurthstraße festgesetzt, das für die Funktion des Altenheimneubaues erforderlich ist.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurde unter anderem geregelt, daß

- a) die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind (Der Ausschluß findet seine Begründung darin, daß nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung im Sinne dieser Vorschrift mit den Merkmalen des allgemeinen Wohngebietes am Platz am Wilden Eber nicht vereinbar sind);
- b) die Bebauungstiefe im allgemeinen Wohngebiet beiderseits der Rheinbabenallee 20,0 m - gerechnet von der Baugrenze an - beträgt und eine Überschreitung bis zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen zugelassen werden kann, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen;
- c) die Überbauung der Schweinfurthstraße in ihrer Höhenlage (Unterkante der baulichen Anlage) von der Höhe der Straßenoberkante einen Abstand von mindestens 4,50 m einhalten muß;
- d) die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastende Fläche nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden darf;
- e) die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke mit Bindungen für Bepflanzungen in der Weise mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und zu unterhalten sind, daß die typische Randbepflanzung des Platzes am Wilden Eber erhalten bleibt. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten. Werbeanlagen sind unzulässig.

Die für die Grundstücke Heiligendammer Straße 20-22 / Lentzeallee 2/4 / Schweinfurthstraße 1/3 und 4/6 mit dem Projekt des Altenheimes erreichte bauliche Ausnutzung von GFZ 1,2 und auch die für das Grundstück Warnemünder Straße 17 / Heiligendammer Straße 19 erreichte bauliche Ausnutzung von GFZ 1,1 sind in Anbetracht der Lage der Grundstücke städtebaulich und auch stadtwirtschaftlich gerechtfertigt. Die geringfügige Anhebung des Nutzungsmaßes gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes - GFZ 1,0 - stellt, da es sich nur um einen kleinen Teil des allgemeinen Wohngebietes zwischen Warnemünder Straße und Lentzeallee mit der GFZ 1,0 handelt, eine Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung dar. Die höhere bauliche Ausnutzung steht im Zusammenhang mit der Absicht, dem Platz am Wilden Eber, einem Kreuzungsbereich von sieben Straßen, hinter der für den Platz typischen Randbepflanzung durch angemessen hohe Gebäude auf der Nordseite eine städtebaulich erwünschte Betonung zu geben.

Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplandeckblattes vom 11. März 1974 war eine Änderung des Entwurfs für den Baukörper des zweiten Bauabschnittes des Altenheimes auf den Grundstücken Schweinfurthstraße 4/6. Das Deckblatt berücksichtigt ein für einen Teil der überbaubaren Fläche vorgesehenes fünftes Vollgeschos und vergrößert den Grenzabstand zum Grundstück Schweinfurthstraße 2 / Heiligendammer Straße 23 auf das nach der Bauordnung für Berlin erforderliche Maß von 5,0 m.

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

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wilmersdorf hat dem Bebauungsplan mit Deckblatt vom 11. März 1974 am 9. Mai 1974 zugestimmt.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 4. Juni bis 4. Juli 1974 öffentlich ausgelegen. Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan wurden von dem Eigentümer des Grundstücks

Warnemünder Straße 18/Rheinbabenallee 48 - Herrn Joachim Cadenbach - mit Schreiben vom 19. Juni 1974 vorgebracht.

Die Bedenken richten sich im wesentlichen gegen die Festsetzung einer Teilfläche seines Grundstücks in einer Tiefe bis zu etwa 8,0 m als Straßenverkehrsfläche. Es wurde angeregt, wegen der geringen Gartenfläche die Einbeziehung der Grundstücksspitze auf eine Tiefe von 2,50 m bis 3,00 m zu reduzieren und die Einmündung für den Verkehr aus der Warnemünder Straße, der Heiligendammer Straße und der Lentzeallee in die Rheinbabenallee weiter nach Südosten zu verschieben. Auf diese Weise könnten zwei Linden auf dem vorderen Grundstücksdreieck erhalten werden.

Die Bedenken und Anregungen konnten nur zum Teil berücksichtigt werden. Im einzelnen ist hierzu zu bemerken:

Die Straßenzüge Rheinbabenallee - Podbielskiallee und Warnemünder Straße - Pacelliallee haben auf Grund ihrer verkehrlichen Belastung bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt die ihnen nach der Verkehrsplanung zugeordnete Funktion überörtlicher Hauptverkehrsstraßen zu erfüllen.

Die Bedeutung dieser Straßenzüge erfordert es, den Platz am Wilden Eber so zu gestalten, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf den überörtlichen Hauptverkehrsstraßen gewährleistet und insgesamt - mit dem Verkehrsaufkommen der übrigen einmündenden Straßen - ein einwandfreier und ungehinderter Verkehrsablauf sichergestellt wird. Zugleich war Ziel der Planung, in das vorhandene Platzgefüge möglichst wenig einzugreifen. Die angestrebte Lösung, die im Bebauungsplan ihren Niederschlag gefunden hat, läßt den Charakter der gesamten Anlage weitgehend unberührt. Bei Abwägung der privaten Interessen und der Belange der Erhaltung der Stadtlandschaft mit den Erfordernissen des Verkehrs erwies sich jedoch die Inanspruchnahme von Teilflächen der angrenzenden Grundstücke für Straßenlandzwecke unumgänglich.

Als Ergebnis der Erörterung der Bedenken und Anregungen und nochmaliger Untersuchungen der Detailfragen konnte unter Beachtung der genannten Kriterien eine geringfügige Änderung der Straßenbegrenzungslinie zwischen Warnemünder Straße und Rheinbabenallee zugunsten des Grundstücks des Petenten vorgenommen werden, die ihren Niederschlag in dem zweiten Deckblatt des Bebauungsplanes vom 3. Juli 1975 hat. Weitergehende Zugeständnisse waren jedoch nicht vertretbar.

Die Planung für die Umgestaltung der Verkehrsführung des Platzes am Wilden Eber wurde mit dem Ziel einer möglichst weitgehenden Erhaltung vorhandenen Baumbestandes erarbeitet. Nach diesem Konzept stehen die beiden Bäume, deren Erhaltung in den Bedenken und Anregungen gefordert wurde, im künftigen Fahrbahnabschnitt unmittelbar im spitzwinkligen Bereich zwischen den vorhandenen Einmündungen der Warnemünder Straße und der Rheinbabenallee in den Platzraum. Eine andere Einteilung der Straßenverkehrsfläche und eine Ausdehnung der Gehwegfläche mit dem Ziel, den Fortbestand der Bäume zu gewährleisten, konnte im Interesse einer sicheren Verkehrsführung nicht in Betracht gezogen werden. Bei den beiden Bäumen handelt es sich zudem um keinen wertvollen Baumbestand. Ein Umbau ist in nächster Zeit außerdem noch nicht vorgesehen.

Die Bedenken und Anregungen konnten daher aus den zuvor genannten, bei der Abwägung zu beachtenden Gründen nur in dem bereits erwähnten Umfang berücksichtigt werden.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. März 1975 (BGBl. I S. 685 / GVBl. S. 1016), 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:

Nach Angabe des Bezirksamtes werden die für

1. den Erwerb der als Straßenverkehrsfläche benötigten Grundstücksflächen
2. den Umbau des Platzes am Wilden Eber entstehenden Kosten zu gegebener Zeit ermittelt und die Mittel danach in die entsprechenden Fachhaushalte eingestellt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 30. Juli 1975

Der Senat von Berlin

Oxford
Bürgermeister

Ristock
Senator
für Bau- und Wohnungswesen