



<b>Dringliche Vorlage zur Kenntnisnahme und Beschlussempfehlung von Ausschüssen</b> Vom / der Bezirksamt	Drs. Nr: <b>0829/II</b> Status: öffentlich Datum: 22.08.2003 Verfasser: Bezirksamt		
<b>Bebauungsplan XII-242-1</b>			
<u>Beratungsfolge:</u>			
<u>Datum</u>	<u>Sitzung</u>	<u>Ausschuss</u>	<u>Erledigungsart</u>
27.08.2003	18	BVV	überwiesen
23.09.2003	18	Stapl	Kenntnis genommen
19.11.2003	21	BVV	Kenntnis genommen

- Gegenstand der Vorlage: **Bebauungsplan XII-242-1**  
DRK-Standort Frobenstraße / Gallwitzallee
- Berichterstatter: **Bezirksstadtrat Stäglin**

Die Bezirksverordnetenversammlung wird gebeten, von Nachstehendem Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner heutigen Sitzung beschlossen,

- I. den am 04. August 1997 festgesetzten Bebauungsplan XII-242 für das Gelände zwischen Frobenstraße, Gallwitzallee, Dessauerstraße und Seydlitzstraße sowie für eine Teilfläche des Grundstücks Seydlitzstraße 43/53 im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz, gemäß § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG Bau GB) in Teilflächen zu ändern.

Das Änderungsverfahren erhält nachfolgenden Titel und Geltungsbereich:

**Bebauungsplan XII-242-1  
für das Grundstück Frobenstraße 77 / 81 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lankwitz.**

Grundlage bildet der beigefügte Entwurf vom August 2003.

- II. **das Bauordnungsamt - Fachbereich Stadtplanung - mit der Durchführung des Beschlusses zu beauftragen.**

Auf die als **Anlage** beigefügte Begründung wird verwiesen.

**Weber**  
Bezirksbürgermeister

**Stäglin**  
Bezirksstadtrat

Die Vorlage zur Kenntnisnahme wurde am 23.09.2003 in der 18. Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Naturschutz und Landschaftspflege beraten und zur Kenntnis genommen. Der Bezirksverordnetenversammlung wird die Kenntnisnahme der Vorlage empfohlen.

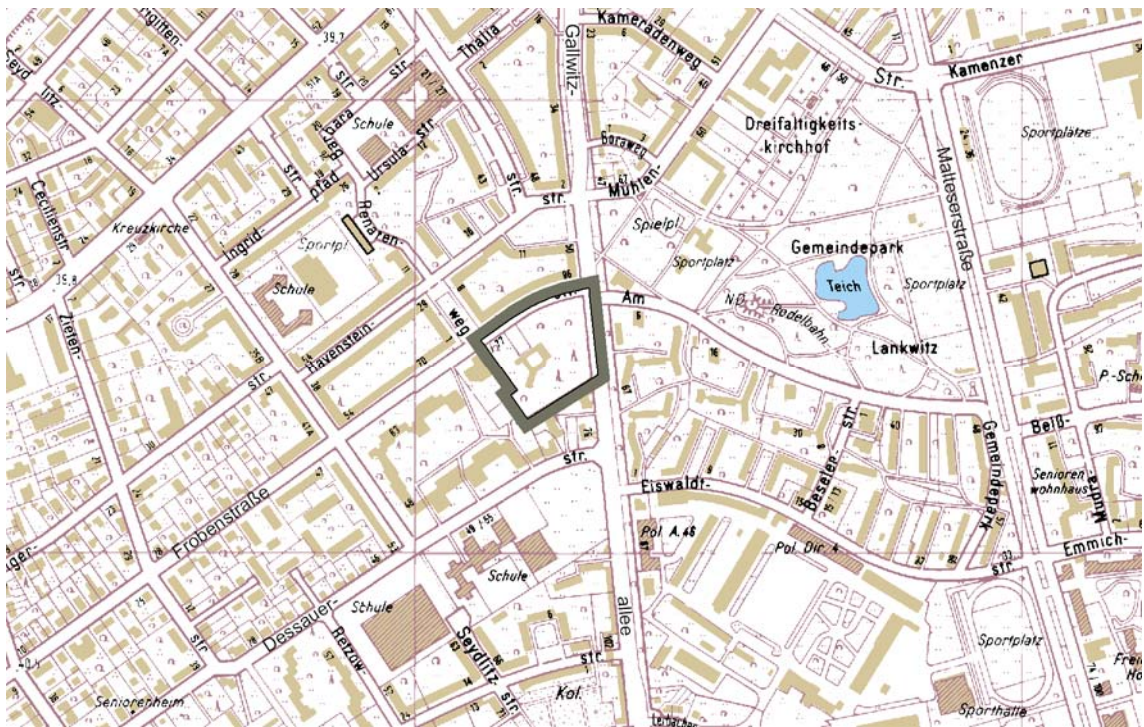
Berlin Steglitz-Zehlendorf, den 14.10.2003

Sunkel

Stellv. Ausschussvorsitzende

## Begründung

zur Einleitung des **Bebauungsplanverfahrens XII-242-1** für das Grundstück Frobenstraße 77 / 81 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lankwitz.



## Inhaltsübersicht

I.	PLANUNGSGEGENSTAND.....	3
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit.....	3
2.	Plangebiet.....	3
2.1	Lagebeschreibung, Bestand, Ausgangssituation .....	3
2.2	Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung .....	4
2.3	Planerische Ausgangssituation .....	4
	a) vorbereitende Bauleitplanung	
	- Flächennutzungsplan (FNP) .....	4
	b) Verbindliche Bauleitplanung .....	4
	- Festgesetzter Bebauungsplan .....	4
II.	PLANINHALT .....	4
1.	Entwicklung der Planungsüberlegung .....	4
2.	Intention des Plans .....	5
3.	Wesentlicher Planinhalt .....	5

3.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
	- Allgemeines Wohngebiet.....	5
	- Verkehrsflächen.....	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise.	5
III.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	5
1.	Auswirkungen auf die Umwelt .....	5
2.	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung.....	6
IV.	VERFAHREN.....	6
	Senatsinformation.....	6
V.	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>6</b>

## **I. PLANUNGSGEGENSTAND**

### **1. Veranlassung und Erforderlichkeit**

Anlass zur Aufstellung des B-Plans XII 242-1 bilden die Schreiben vom 24. Juni 2002 und 26. September 2002 des Verbands der Schwesternschaften vom Deutschen Roten Kreuz (DRK) e. V. an das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf, in denen die Änderung des am 04. August 1997 festgesetzten B-Plans XII-242 für den Bereich des Grundstücks Frobenstraße 77 / 81 beantragt wird. Zusätzlich zu der bisher zulässigen Bebauung mit Verwaltungsgebäuden soll künftig auch eine Wohnbebauung auf dem Grundstück möglich sein.

Der Bundesverband des DRK hatte im Frühjahr 1995 beschlossen, sein Generalsekretariat von Bonn nach Berlin zu verlegen und zu diesem Zweck das dem Verband der Schwesternschaften vom DRK e. V. gehörende Grundstück Frobenstraße 77 / 81 Ecke Gallwitzallee als Verwaltungsstandort zu nutzen. Als planerisches Konzept wurde damals die Errichtung eines Bürogebäudes mit ca. 15 000 m<sup>2</sup> Büroflächen angestrebt. Mit der Festsetzung `Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Verwaltung´ im B-Plan XII-242 für den Bereich dieses Grundstücks wurden die Zulässigkeitsvoraussetzungen für solch ein Bauvorhaben geschaffen.

Mittlerweile nutzt der DRK e. V. jedoch das Gelände des ehemaligen Rittbergkrankenhauses als Standort für seine Verwaltung und die ursprüngliche Absicht einer Bebauung des Grundstücks Frobenstraße 77 / 81 mit einem Bürogebäude ist hinfällig geworden.

Mit der Einleitung des B-Plan-Verfahrens XII-242-1 und somit der grundstücksbezogenen Änderung des B-Plans XII-242 für den Bereich Frobenstraße 77 / 81 sollen durch die angestrebte Ausweisung `Allgemeines Wohngebiet´ (WA) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden.

### **2. Plangebiet**

#### **2.1 Lagebeschreibung, Bestand, Ausgangssituation**

Der Geltungsbereich des einzuleitenden B-Plan-Verfahrens XII-242-1 umfasst das im Bereich Gallwitzallee Ecke Frobenstraße liegende Grundstück Frobenstraße 77 / 81 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lankwitz.

Das Plangebiet wird im Norden und Osten von den Verkehrsflächen der Frobenstraße bzw. Gallwitzallee, im Süden von dem Grundstück Gallwitzallee 68 / 74 mit einer bis zu 6-geschossigen Wohnbebauung und im Südwesten von dem mit einer 3-geschossigen Kindertagesstätte bebauten Grundstück Frobenstraße 75 begrenzt.

Die nähere Umgebung wird im wesentlichen von der vorhandenen 3- bis 6-geschossigen Wohnbebauung der 60er bis 70er Jahre geprägt. Vorherrschend ist die geschlossene Bauweise in Form einer Blockrandbebauung mit großzügigen Freiflächen in den Blockinnenbereichen. Nordöstlich der Gallwitzallee in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich beginnt der Gemeindepark Lankwitz.

Im Innenbereich des 14.217 m<sup>2</sup> großen Grundstücks Frobenstraße 77 / 81 befindet sich als einzige Bebauung ein z. T. vor dem 2. Weltkrieg errichtetes, 1- bis 2-geschossiges ehemaliges Schwesternwohnheim. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt seitens der Frobenstraße über eine ca. 40 x 30 m große, teilweise asphaltierte Fläche, auf der sich neben einer Zuwegung zu der vorhandenen Bebauung ca. 10–12 Stellplätze sowie ein Platz mit Abfallbehältern befinden.

Aufgrund des geringen baulichen Bestandes auf dem Grundstück konnte sich im Laufe der Zeit ein reichhaltiger und wertvoller, überwiegend geschützter Baumbestand entwickeln, der in seinem Erscheinungsbild einen teils parkartigen und teils waldähnlichen Charakter aufweist. Dieser Baumbestand bedeckt die Grundstücksfläche zu mehr als zwei Dritteln, am dichtesten jedoch im vorderen Bereich entlang der Gallwitzallee.

Während die tatsächliche städtebauliche Entwicklung der näheren Umgebung als abgeschlossen angesehen werden kann, soll nun auch mit diesem B-Plan für das Grundstück Frobenstraße 77 / 81 durch die Festsetzung eines WA eine verbindliche, der Umgebung angepaßte Ausweisung erfolgen.

## **2.2 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung**

Das Grundstück Frobenstraße 79 / 81 befindet sich im Eigentum des Verbands der Schwesternschaften vom DRK e. V..

### *2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation*

#### **a) Vorbereitende Bauleitplanung**

- Flächennutzungsplan –FNP–

Der FNP Berlin i. d. F. der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 (Amtsblatt für Berlin [ABl.] S. 4367), zuletzt geändert am 21. März 2002 (ABl. S. 1260) stellt den Bereich als Wohnbaufläche W2 mit einer GFZ bis 1,5 dar.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist die geplante B-Plan-Festsetzung `WA´ aus den im FNP Berlin dargestellten Wohnbauflächen entsprechend den Grundsätzen für die Entwicklung von B-Plänen entwickelbar.

#### **b) Verbindliche Bauleitplanung**

- Festgesetzter Bebauungsplan XII-242

Der Geltungsbereich des einzuleitenden B-Plan-Verfahrens XII-242-1 überdeckt einen Teilbereich des am 04. August 1997 festgesetzten B-Plans XII-242.

Der festgesetzte B-Plan XII-242 weist das zu überplanende Grundstück als `Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Verwaltung´ mit den zulässigen Nutzungsmaßen Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3 / Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,2 / Zahl der Vollgeschosse = IV in der offenen Bauweise aus. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die zur Straßenbegrenzungslinie (Frobenstraße) und den angrenzenden Grundstücken in einem Abstand von 5 m verlaufen. Zur Sicherung des vorhandenen Baumbestandes entlang der Gallwitzallee ist ca. ein Drittel der Grundstücksfläche als nicht überbaubare Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung festgesetzt.

## **II. PLANINHALT**

### **1. Entwicklung der Planungsüberlegung**

Im Rahmen des Umzuges von Bonn nach Berlin hatte der Bundesverband des DRK sich entschieden, sein Generalsekretariat auf dem Gelände des ehemaligen Rittbergkrankenhauses einzurichten. Damit ist die ursprüngliche Absicht der Nutzung des Grundstücks Frobenstraße 77 / 81 als Verwaltungsstandort hinfällig geworden.

Das Grundstück wird also nicht mehr ausschließlich für diese Zwecke benötigt. Planerisch bietet sich daher eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet an, um das Grundstück in die Umgebung von Gemeinbedarfsflächen (Kita), Gemeindepark und Wohnbebauung an der Gallwitzallee sowie den Verkehrsflächen einzubinden.

Gleichzeitig sollte auch eine teilweise Nutzung zu Verwaltungszwecken noch möglich sein, eine solche Nutzung ist im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) ausnahmsweise zulässig.

Die bereits im B-Plan XII-242 zur Sicherung des Baumbestands festgesetzte nicht überbaubare Fläche entlang der Gallwitzallee soll auch künftig ausgewiesen werden (Größe dieser Fläche ca. 4851 m<sup>2</sup>). Dieser Sachverhalt ist bei der Bestimmung des künftigen Maßes der Nutzung zu berücksichtigen.

## **2. Intention des Plans**

Aufgabe und Ziel des einzuleitenden B-Plan-Verfahrens XII-242-1 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung des Grundstücks Frobenstraße 77 / 81 im Sinne einer Wohnnutzung.

## **3. Wesentlicher Planinhalt**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **- Allgemeines Wohngebiet**

Die Fläche des Grundstücks Frobenstraße 77 / 81 soll im aufzustellenden B-Plan XII-242-1 als `WA` gemäß § 4 Bau NVO festgesetzt werden. Gemäß § 4 Abs. 3 Bau NVO können im WA ausnahmsweise auch Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Der festgesetzte B-Plan XII-242 weist die zu beplanende Fläche als `Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Verwaltung` aus. Für derartige Zwecke wird jedoch nicht mehr so viel Fläche benötigt, so dass die angestrebte Änderung der Nutzungsart in WA entsprechend der tatsächlichen städtebaulichen Entwicklung der angrenzenden Umgebung, die im wesentlichen von einer Wohnbebauung geprägt wird, angemessen ist.

#### **- Verkehrsflächen**

Die den Geltungsbereich nördlich und östlich begrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Frobenstraße und Gallwitzallee sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien gesichert werden (entsprechend der Festsetzung dieser Verkehrsflächen im B-Plan XII 242).

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Als Festsetzung des zulässigen Nutzungsmaßes sind im Plangebiet eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,6 sowie eine Zahl der Vollgeschosse von III vorgesehen. Dieses geplante Nutzungsmaß bleibt im Rahmen der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 Bau NVO.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Bauweise werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Ausweisung von Baugrenzen bestimmt, welche zur Straßenbegrenzungslinie entlang der Frobenstraße und den angrenzenden Grundstücken in einem Abstand von 5 m verlaufen.

Zur Sicherung des entlang der Gallwitzallee vorhandenen schützenswerten Baumbestands ist diese Fläche nach wie vor als nicht überbaubare Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung festzusetzen. Diese geplante Festsetzung dient zugleich der Abschirmung der Verkehrsemissionen der stark frequentierten Gallwitzallee.

Die oben beschriebenen Nutzungsmaße wurden auf der Grundlage einer im Fachbereich Stadtplanung durchgeführten Machbarkeitsstudie ermittelt, in der unter Zugrundelegung verschiedener Bebauungsvarianten (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser sowie Riegel- bzw. Zeilenbebauung) die möglichen Grundstücksausnutzungen bzw. Bebauungsdichten überprüft worden sind.

Trotz der erheblich reduzierten überbaubaren Grundstücksfläche (ca. ein Drittel) sind die beabsichtigten Nutzungsmaße zu verwirklichen. Die geplante bauliche Dichte bleibt dabei im Rahmen der Baustruktur der näheren Umgebung.

Als Bauweise soll die offene Bauweise festgesetzt werden, da die Gebäude auf den Nachbargrundstücken ebenfalls einen Abstand zu den Nachbargrenzen einhalten.

### III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

#### 1. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch den B-Plan XII-242 ist das Grundstück Frobenstraße 77 / 81 aufgrund der Festsetzung als `Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Verwaltung´ bereits jetzt als Baugrundstück qualifiziert. Durch die geänderte Planung für diesen Bereich auf der Grundlage des B-Plan-Verfahrens XII-242-1 sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt gegenüber dem bisher bestehenden Baurecht zu erwarten. Vielmehr sollen die jetzt geltenden Nutzungsmaße künftig wie folgt reduziert werden: zulässige GRZ von 0,3 auf 0,2, zulässige GFZ von 1,2 auf 0,6. Zusätzlich wird durch die beabsichtigte Ausweisung einer nicht überbaubaren Fläche im Bereich der ökologisch wertvollsten Grundstücksflächen entlang der Gallwitzallee der erhaltenswerte Baumbestand dauerhaft geschützt und in seinem Fortbestand gesichert.

Vor diesem Hintergrund sind durch das einzuleitende B-Plan-Verfahren XII-242-1 keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne eines Eingriffs in Natur und Landschaft gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu erwarten.

#### 2. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine

Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine

### IV. VERFAHREN

Senatsinformation

Über die Absicht, das B-Plan-Änderungsverfahren XII-242-1 einzuleiten, wurden gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB) die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und gemäß Artikel 13 Abs. 2 des Landesplanungsvertrags die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg zeitgleich mit Schreiben vom 14. Oktober 2002 informiert.

### V. RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S.2850/2852);

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs** (AG BauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578);

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke**

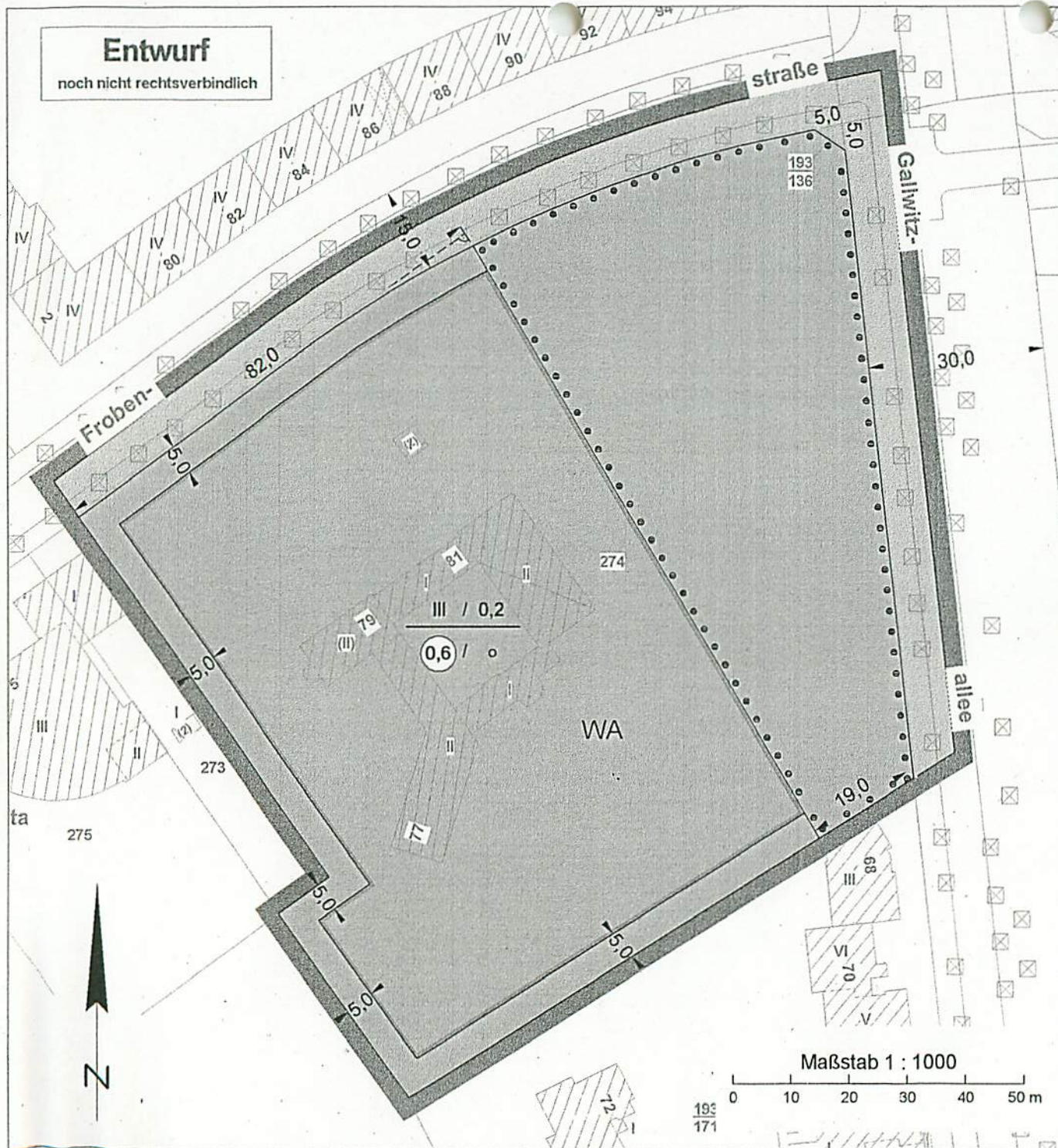
(Baunutzungsverordnung – Bau NVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

**Bezirksverwaltungsgesetz** (BezVG) in der Fassung vom 28. Februar 2001 (GVBl. S. 61), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 27. September 2001 (GVBl. S. 521).



# Entwurf







noch nicht rechtsverbindlich



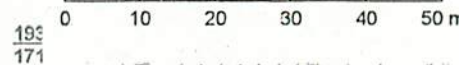
## Bebauungsplan – Entwurf XII-242-1

für das Grundstück Frobenstraße 77 / 81  
im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lankwitz

### Zeichenerklärung

-  Geltungsbereichsgrenze
-  Straßenverkehrsfläche
-  Allgemeines Wohngebiet
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Baugrenze
-  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung

Maßstab 1 : 1000



Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin  
Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz  
Bauordnungsamt - Stadtplanung  
Stapl 33 - Fr. Moritz-Schröter  
August 2003