



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

**über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-70-2
für die Grundstücke Wintersteinstraße 2/4 und Alt-Lietzow 1/3
sowie für einen Abschnitt der Straße Alt-Lietzow
im Bezirk Charlottenburg**

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:

V e r o r d n u n g

**über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-70-2
für die Grundstücke Wintersteinstraße 2/4
und Alt-Lietzow 1/3 sowie für einen Abschnitt
der Straße Alt-Lietzow im Bezirk Charlottenburg**

Vom 23. September 1975

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037 / GVBl. S. 1230), 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 VII-70-2 vom 9. Dezember 1974 für die Grundstücke Wintersteinstraße 2/4 und Alt-Lietzow 1/3 sowie für einen Abschnitt der Straße Alt-Lietzow im Bezirk Charlottenburg, der den durch Verordnung vom 14. November 1962 (GVBl. S. 1245) festgesetzten Bebauungsplan VII-70 für die Grundstücke Otto-Suhr-Allee 104/108, Richard-Wagner-Platz 2/4, Alt-Lietzow 2/12 und 1/3, Wintersteinstraße 2/4 im Bezirk Charlottenburg und den durch Verordnung vom 18. Januar 1973 (GVBl. S. 339) festgesetzten Bebauungsplan VII-70-1 für das Grundstück Otto-Suhr-Allee 104 und für Teilflächen der Grundstücke Otto-Suhr-Allee 106/108, Richard-Wagner-Platz 2/4 und Alt-Lietzow Nrn. 2/10 und 12 im Bezirk Charlottenburg teilweise ändert, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Charlottenburg von Berlin, Abteilung Bauwesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Charlottenburg 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 war die Absicht der Gemeinnützigen Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten (GAGFAH), ihr Grundstück Wintersteinstraße 2/4 und Alt-Lietzow 1/3 dem Ergebnis eines Bauwettbewerbs folgend mit einem 5geschossigen Gebäude, dem ein 2- bis 3geschossiges brückenartiges Verbindungsbauwerk über die Straße Alt-Lietzow angegliedert ist, zu bebauen, das als Altenwohnheim mit etwa 60 Wohneinheiten genutzt werden soll.

Der Bebauungsplan schafft die Rechtsgrundlage für die Durchführung des Bauvorhabens und regelt unter teilweiser Änderung des am 14. November 1962 festgesetzten Bebauungsplanes VII-70 sowie des am 18. November 1973 festgesetzten Bebauungsplanes VII-70-1 Art und Maß der baulichen Nutzung.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) gehört das Gelände zum allgemeinen Wohngebiet der Baustufe V/3.

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 das Gelände als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschoßflächenzahl 1,0 dar.

II. Inhalt des Planes

Für das zum Teil von der Verkehrsplanung - Verschwenkung der Straße Alt-Lietzow zur Erzielung einer rechtwinkligen Einmündung in die Wintersteinstraße - betroffene und in neuen Grenzen zu bildende Baugrundstück Wintersteinstraße 2/4 und Alt-Lietzow 1/3 setzt der Bebauungsplan in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnete überbaubare Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) für eine 5geschossige bauliche Anlage fest. Die Baugrenzen für das 2- bis 3geschossige brückenartige Verbindungsbauwerk über die Straße Alt-Lietzow wurden in einer Nebenzeichnung festgesetzt. Um die Rechtsgrundlage zur Überbauung dieser Straße zu schaffen, mußte ein Abschnitt der Straße Alt-Lietzow in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einbezogen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung erreicht die Geschoßflächenzahl 2,4.

Durch Planergänzungsbestimmung wurde u. a. geregelt, daß die Überbauung der Straße Alt-Lietzow in ihrer Höhenlage (Unterkante der baulichen Anlage) einen Abstand von mindestens 4,50 m von der Höhe der Straßenoberkante einhalten muß.

Die bauliche Ausnutzung des Grundstücks überschreitet die im Flächennutzungsplan dargestellte Geschoßflächenzahl 1,0 - die nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1972 das höchstzulässige Nutzungsmaß für allgemeine Wohngebiete war - und die nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 in allgemeinen Wohngebieten nunmehr höchstzulässige Geschoßflächenzahl 1,2.

Die höhere Nutzung des Baugrundstücks liegt im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan und ist auf Grund des § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung städtebaulich gerechtfertigt.

Das Grundstück liegt im innerstädtischen Bereich in einem größeren allgemeinen Wohngebiet an einer Hauptverkehrsstraße in unmittelbarer Nähe der Kreuzungsbereiche mehrerer überörtlicher Hauptverkehrsstraßen und verfügt über eine gute verkehrliche Erschließung und Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.

Der Bebauung des bezirklich zentral gelegenen Grundstücks kam in einer derartigen, im Stadtbild hervortretenden Lage und in Nachbarschaft zu vorhandenen Gebäuden eine hohe städtebauliche Bedeutung zu. Die städtebaulichen Belange und die städtebaulich-gestalterischen Anforderungen, die für die Gestaltung des Einmündungsbereichs der Straße Alt-Lietzow in die Wintersteinstraße zu stellen sind, waren neben den durch die Zweckbestimmung (Altenwohnheim) bedingten funktionellen Erfordernissen für die Ausweisung der Grundflächen der baulichen Anlage und auf Grund der angrenzenden vorhandenen Neubebauung am Richard-Wagner-Platz in Nachbarschaft zum Rathaus Charlottenburg für die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse bestimmend. Die Verteilung der Baumasse berücksichtigt die genannten Gesichtspunkte und stellt trotz des ungünstigen Grundstücksschnittes eine sinnvolle und funktionsfähige Nutzung der Einrichtung sicher. Die Bebauung soll einen lebendigen Eindruck im Gesamtbild dieses Bereiches vermitteln und sich in die vorhandene Bebauung gut eingliedern.

Der Bebauung kommt durch den die Straße Alt-Lietzow überspannenden Bauteil eine besondere architektonische und städtebauliche Bedeutung zu, da sie gegenüber dem Richard-Wagner-Platz eine gute Verbindung neuer und älterer Bebauung schafft.

Die Anhebung des Nutzungsmaßes entspricht auch dem planerischen Wunsche, verkehrlich gut erschlossene Grundstücke im unmittelbaren Innenstadtbereich aus städtebaulichen und stadtwirtschaftlichen Gründen möglichst intensiv zu nutzen. Die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs werden durch die Schaffung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage befriedigend gelöst.

Die Konzeption des Gebäudes berücksichtigt die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Anhebung des Nutzungsmaßes verändert den Charakter des Baugebietes nicht. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus der vorbereitenden Bauleitplanung kann auch im Anbetracht der geringen Größe der für die höhere Nutzung vorgesehenen Fläche und der städtebaulich erwünschten Lückenschließung als gegeben angesehen werden. Die Grundzüge der Planung werden durch die höhere Nutzung nicht berührt, auch sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Das Baugrundstück wird durch die Wintersteinstraße und die Straße Alt-Lietzow erschlossen.

Der Bebauungsplan hebt die gegenstandslos gewordenen festgesetzten Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen auf und setzt der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen fest.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Bebauungsplan am 16. Januar 1975 zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 11. März bis 11. April 1975 öffentlich ausgelegt. Bedenken und Anregungen wurden zum Bebauungsplan nicht vorgebracht.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037 / GVBl. S. 1230), 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. Haushaltmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:
Keine.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:
Keine.

Berlin, den 6. Oktober 1975

Der Senat von Berlin

Oxford
Bürgermeister

Ristock
Senator
für Bau- und Wohnungswesen