



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

**über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-5-1
für das Gelände zwischen Heidelberger Platz, Aßmannshauer Straße,
Nauheimer Straße und Johannisberger Straße im Bezirk Wilmersdorf**

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-5-1
für das Gelände zwischen Heidelberger Platz,
Aßmannshauer Straße, Nauheimer Straße
und Johannisberger Straße im Bezirk Wilmersdorf**

Vom 18. Juni 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. 635 / GVBl. S. 1016), in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 und § 5 Abs. 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-5-1 vom 10. Dezember 1974 mit Deckblatt vom 6. Januar 1975 für das Gelände zwischen Heidelberger Platz, Aßmannshauer Straße, Nauheimer Straße und Johannisberger Straße im Bezirk Wilmersdorf 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. Gleichzeitig tritt die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-5 für das Gelände zwischen Heidelberger Platz, Aßmannshauer, Nauheimer und Johannisberger Straße in Berlin-Wilmersdorf vom 8. Oktober 1956 (GVBl. S. 1079) außer Kraft.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes

Die am 8. Oktober 1956 mit dem Bebauungsplan IX-5 für das Gelände zwischen Heidelberger Platz, Aßmannshauer Straße, Nauheimer Straße und Johannisberger Straße getroffenen Festsetzungen sind auf Grund neuerer planerischer und städtebaulicher Vorstellungen hinsichtlich der Bebauung und Nutzung überholt.

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes IX-5-1 zur Änderung des Bebauungsplanes IX-5 waren die Absicht, das bisher „für besonders zweckbestimmte und öffentliche Gebäude“ festgesetzte Gelände im nördlichen Teil des Geltungsbereiches gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan dem Kerngebiet zuzuordnen und die unabweisbar erforderlichen flächenmäßigen und baulichen Erweiterungsabsichten der Poliklinik und Klinik für Zahn-, Mund- und Kieferkrankheiten der Freien Universität Berlin planungsrechtlich zu sichern.

Durch die Änderung der Gebietsart in Kerngebiet soll erreicht werden, daß die vormals zugunsten des Senders Freies Berlin - SFB - getroffene Festsetzung aufgehoben und die Voraussetzungen für eine andere Nutzung der Grundstücke geschaffen werden. Die auf der Grundlage der vorbereitenden Bauleitplanung für die bauliche Nutzung der Baugrundstücke im Kerngebiet und im allgemeinen Wohngebiet an der Johannisberger Straße getroffenen Festsetzungen werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung der im Stadtbild hervortretenden Lage dieser Grundstücke gerecht.

Der Bebauungsplan bildet die Rechtsgrundlage für eine der den planerischen und städtebaulichen Vorstellungen entsprechende Bebauung und Nutzung, schafft die Voraussetzung für eine Erweiterung des Sondergebietes und für die Durchführung der Baumaßnahme der Freien Universität und dient der vollständigen Aufhebung des Bebauungsplanes IX-5.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) gehört das Gelände zum allgemeinen Wohngebiet der Baustufe IV/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 den südöstlichen Teil des Geländes als Sondergebiet für Hochschule und Forschung mit der Baumassenzahl 4,0, den nördlichen Teil des Baublockes als Kerngebiet mit der Geschosflächenzahl (GFZ) 1,6 und die im Südwestteil an der Johannisberger Straße gelegenen Grundstücke als allgemeines Wohngebiet mit der GFZ 1,0 dar.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im einzelnen unter anderem fest:

1. Straßenbegrenzungslinien für Teilabschnitte des Heidelberger Platzes, der Aßmannshauer Straße, der Nauheimer Straße und der Johannisberger Straße unter Inanspruchnahme einer wenige Quadratmeter großen Grundstücksfläche für eine Eckabrundung an der Einmündung der Johannisberger Straße in den Heidelberger Platz;
2. das neugebildete Baugrundstück Aßmannshauer Straße 4-6/Nauheimer Straße 1-21 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Poliklinik und Klinik für Zahn-, Mund- und Kieferkrankheiten der Freien Universität Berlin“, teils mit einer eingeschossigen Baukörperausweisung, teils flächenmäßig bei geschlossener Bauweise mit der Grundflächenzahl 0,7 und der Baumassenzahl 4,0;
3. die Baugrundstücke Johannisberger Straße 73-74, Heidelberger Platz 3 und Aßmannshauer Straße 1-3 als Kerngebiet mit überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) für ein- bis siebengeschossige bauliche Anlagen unter Angabe der Zahl der jeweils zulässigen Vollgeschosse und der Geschosflächenzahl 1,6 und

4. die Baugrundstücke Nauheimer Straße 23 und Johannisberger Straße 64 und 67-71 als allgemeines Wohngebiet mit überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) für vier- bis sechsgeschossige bauliche Anlagen unter Angabe der Zahl der jeweils zulässigen Vollgeschosse.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurde unter anderem geregelt, daß

- a) im Kerngebiet Wohnungen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 allgemein zulässig sind;
- b) das Sondergebiet der Poliklinik und Klinik für Zahn-, Mund- und Kieferkrankheiten der Freien Universität Berlin der Lehre, Forschung und ärztlichen Betreuung dient und daß bauliche Anlagen, die mit dieser Zweckbestimmung in Einklang stehen, im Rahmen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung zulässig sind;
- c) die Bebauungstiefe im Sondergebiet, abgesehen von der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche mit einem zulässigen Vollgeschoß, 40,0 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;
- d) eine im Bereich des Kerngebietes näher bezeichnete Fläche mit einem Fahrrecht für das Sondergebiet zugunsten der Berliner Feuerwehr zu belasten ist.

Die mit der Festsetzung des Bebauungsplanes erfolgte Umwandlung einer etwa 1000 m² großen Freifläche des im Flächennutzungsplan dargestellten Kerngebietes mit der GFZ 1,6 in Sondergebiet mit der Baumassenzahl 4,0 ist als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan anzusehen. Die Abweichung ist - bezogen auf die Größe der betroffenen Baugebiete - gering. Die Fläche wurde bereits durch den Eigentümer des Grundstücks Aßmannshauer Straße 4-6/Nauheimer Straße 1-21, um einem akuten Mangel an Ausbildungsplätzen für Zahnärzte abzuwehren, für eine Erweiterung des vorhandenen Behandlungstraktes erworben. Die Erweiterung ist aus funktionellen Gründen nur in nördlicher Richtung und nur in diesem Bereich möglich. Die Einbeziehung der Fläche war mithin in Verfolg öffentlicher Belange notwendig und wurde unter Berücksichtigung von Interessen der Allgemeinheit vorgenommen. Die Grundzüge der Planung bleiben dadurch unberührt.

Die sich überwiegend aus der bereits vorhandenen Bebauung ergebende bauliche Ausnutzung für die Grundstücke Johannisberger Straße 64 und 67-70 (etwa GFZ 1,2) und Johannisberger Straße 71 (etwa GFZ 1,6) liegt im Rahmen bzw. nur geringfügig über der Baumasse, die nach dem Baunutzungsplan (Baustufe IV/3) in seiner Funktion als Flächennutzungsplan für die in Rede stehenden Grundstücke vor der Aufstellung des Flächennutzungsplanes vom 30. Juli 1965 zulässig gewesen ist.

Die höhere bauliche Ausnutzung steht im Zusammenhang mit der Absicht, der für diesen Abschnitt der Johannisberger Straße typischen Randbebauung mit angemessen hohen Gebäuden das städtebaulich erwünschte Straßenbild zu geben. Sie ist in Anbetracht der Lage der Grundstücke städtebaulich und auch stadtwirtschaftlich gerechtfertigt. Da es sich bei den betroffenen Grundstücken nur um einen kleineren Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der GFZ 1,0 zwischen der Binger Straße, der Aßmannshauer Straße, der Nauheimer Straße und der Johannisberger Straße handelt und die GFZ 1,0, die bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für allgemeine Wohngebiete höchstzulässige Geschosflächenzahl war, stellt die Nutzungsmaßanhebung, auch bezogen auf den geltenden Flächennutzungsplan, eine Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung dar.

Der Bebauungsplan hebt die festgesetzten Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen auf; er setzt Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen teils erneut in ihrem bisherigen und teils in dem der Planung entsprechenden Verlauf fest.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan mit Deckblatt 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 Wilmersdorf hat dem Bebauungsplan am 6. Februar 1975 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 24. Februar bis 24. März 1975 öffentlich ausgelegen. 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 10. März 1975 (BGBl. I S. 685/GVBl. S. 1016), in Verbindung mit der Bau-nutzungsverordnung 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:

Die Kosten für den Erwerb der als Straßenverkehrsfläche benötigten Grundstücksfläche und ihre Anlegung werden zu gegebener Zeit in die entsprechenden Fachhaushalte eingestellt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 2. Juli 1975

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Ristock
Senator
für Bau- und Wohnungswesen