

Erläuterungsbericht

zum Bebauungsplan X - 7 für das Gelände zwischen der Argentinischen Allee, Clayallee, der U-Bahn und der Waltraudstraße in Berlin - Dahlem.

I.

1. Dienstliche Veranlassung:

Im Rahmen des weiteren Ausbaues der amerikanischen Wohnsiedlung an der Argentinischen Allee und dem Hüttenweg mußte auch das oben umschriebene Gelände der Bebauung zugeführt werden.

Diese Bauabsichten, die dadurch notwendig werdende Festlegung der Gestaltungsabsichten, die Sicherung der Gemeinbedarfsflächen und die Sicherung des städtebaulichen Zustandes für die Zukunft haben die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich gemacht.

2. Das Gelände, Größe und Besitzverhältnisse:

Das auf dem Plan dargestellte Gelände war mit Ausnahme der öffentlichen Straßenlandfläche im Besitz der Wohnbau G.m.b.H. und hat eine Größe von 23.946 qm. Die ausgewiesene Baulandfläche ist im Zuge des Bauvorhabens von der Bundesrepublik Deutschland, Bundesminister der Finanzen, in einer Größe von ca. 19.754 qm erworben worden. Die restlichen Flächen des Grundstücks der Wohnbau G.m.b.H., die als Freifläche oder Verkehrsfläche festgesetzt werden, sind inzwischen von Berlin erworben worden.

3. Verhältnis und Lage zur vorbereitenden Bauleitplanung:

Der vorliegende Bebauungsplan geht vom Inhalt der vorbereitenden Bauleitpläne aus und steht mit ihnen nicht in Widerspruch.

Das zu bebauende Gelände liegt im Wohngebiet. Für die bauliche Ausnutzung ist im Baustufenplan die Bauklasse III mit der Ge-

schoßflächenzahl 0,9 vorgesehen. Nach der geltenden Bauordnung liegt das Gelände aber noch im Gebiet der Bauklasse II. Es wird an seiner Nord- und Ostseite von Hauptverkehrsstraßen mit hoher Verkehrsbedeutung berührt. Seine Südseite wird von der U-Bahn-Einschnittlinie Richtung Krumme Lanke begrenzt. Südlich an die U-Bahnlinie schließt sich der ausgedehnte Sonderstandort "Oskar-Helene-Heim" an, der wegen seines hervorragenden Baumbestandes im Jahre 1941 unter Landschaftsschutz gestellt worden ist.

Im Norden erstreckt sich das ausgedehnte, locker bebaute Siedlungsgebiet der Amerikaner, von dem das festzusetzende Gebiet durch die Argentinische Allee getrennt wird.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse:

Für die den Baublock umschließenden Straßen besteht noch kein förmlich festgestellter Fluchtlinienplan. Die Waltraudstraße und die Argentinische Allee wurden 1928 - 1933 im Zuge der Erschließung des Geländes des Sommerfeldkonzerns, die Argentinische Allee nur provisorisch mit einer Fahrbahn durch Notstandsarbeiten, hergestellt. Die Clayallee und die Argentinische Allee erhielten ihren endgültigen Ausbau durch Notstandsarbeiten in den Jahren 1953/1954. Es besteht eine Verpflichtung des ehem. Preussischen Staates, alle entstandenen oder noch bestehenden Straßenbau- und Leitungskosten für das ehemalige Grundstück der Wohnbau G.m.b.H. auf Verlangen Berlins zu zahlen. Die Erfüllung dieser Verpflichtung soll bis zur gesetzlichen Feststellung des Rechtsnachfolgers des Preussischen Staates ausgesetzt werden. Das Gelände unterliegt dem Baumschutzgesetz vom 29. Juli 1922 in der Fassung vom 9. Oktober 1934 und ist im Baumschutzverzeichnis eingetragen. Der durch die Krieges- und Nachkriegsereignisse stark reduzierte Kiefernbestand genießt damit einen besonderen Schutz, der durch die Grünflächenanweisung an der Ostseite des Geländes noch erhöht werden soll (s. auch Abschnitt II, Nr. 4).

II.

1. Art der Nutzung:

Die ausgewiesenen Bauflächen sollen ausschließlich der Wohnnutzung dienen.

Die relativ schmale Baulandfläche, eingezwängt in zwei trennende Verkehrsräume, die Argentinische Allee und die Einschnittbahn, ist für eine zweckmäßige Wohnbebauung in ihren Abmessungen und in ihrer Lage ungünstig. Eine Änderung der Verhältnisse ist aber nicht mehr möglich. Die gegebene Form des Grundstücks gestattet nur eine halboffene Randbebauung. Um sie von Zwang der Baufluchtlinie zu lösen, nicht den Eindruck einer geschlossenen Wand entstehen zu lassen und eine harmonische Gesamtwirkung von Straße, Grün und Bebauung zu erzielen, wurde die dargestellte Schrägstellung der Gruppen vorgesehen, die außerdem auch ihre Begründung in dem zügigen Anschluß der hinteren Zufahrtsstraße an die schon vorhandene Zufahrt vor dem amerikanischen Neubau, Haus Nr. 231-235, findet

2. Maß der Nutzung:

Ein besonderes Nutzungsmaß wird durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt, da die geplante Bebauung durch die eng gezogenen Baugrenzen und die Geschoszhöhen genau vorgeschrieben ist. Bei voller Ausnutzung der überbaubaren Flächen und der Geschosshöhen würde eine Geschloßflächenzahl von 0,43 erreicht werden. Das entspricht bei weitem noch nicht der im Baustufenplan in Aussicht genommenen Regelung, die eine Ausnutzung von 0,9 vorsah. Die Form des Grundstücks und der Charakter der Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Argentinischen Allee sowie die Gesamterscheinung der Stadtlandschaft in diesem Gebiet lassen aber eine höhere Ausnutzung nicht ratsam erscheinen. Außerdem wird der noch vorhandene Baumbestand bei der im Plan festgelegten Bebauung weitgehend erhalten.

3. Verkehrsführung und ruhender Verkehr:

Die den Baublock umschließenden Straßen liegen in ihrer Führung

fest. Bei dem späteren Umbau des südlichen Fahrdammes der Argentinischen Allee ist jedoch eine Verbreiterung des Mittelstreifens an der Kreuzung mit der Waltraudstraße vorgesehen, weswegen eine geringfügige Zurückverlegung der Straßenbegrenzungslinie an der Ecke vorgenommen werden mußte. Ebenso mußte an der Ecke Clayallee die Straßenbegrenzungslinie im Zuge der Argentinischen Allee zur Gewinnung der notwendig werdenden Bürgersteigbreite für den endgültigen Ausbau zurückgesetzt werden. Die Grundstücksgrenze der Wohnbau G.m.b.H. verläuft an dieser Stelle in der 60-m-Linie des früher geplanten Ringes IV. Der Ausbau in 60 m Breite ist aber fallengelassen worden, so daß die Straßenbegrenzungslinie hier bis zum tatsächlichen Ausbaugrenze vorverlegt und die dadurch gewonnene Fläche der öffentlichen Grünfläche zugeschlagen werden konnte.

Die den Baublock umschließenden Straßen haben starken Verkehr aufzuweisen, der sich bei zunehmender Motorisierung noch wesentlich erhöhen wird. Die Leistungsfähigkeit dieser Straßen soll durch Zu- und Abfahrten von dem Baugrundstück nicht herabgesetzt werden. Für die feztzusetzenden Straßenbegrenzungslinien ist deshalb ein Zu- und Ausfahrverbot vorgesehen worden, das lediglich an zwei Stellen für die Anbindung der hinteren Zufahrtsstraße an die öffentlichen Straßen unterbrochen worden ist. Diese hintere Zufahrtsstraße soll vor den Wohngebäuden jeweils eine Ausbuchtung für die Aufnahme parkender Fahrzeuge erhalten, um die Verkehrsstraßen vom ruhenden Verkehr freizuhalten.

4. Grünplanung:

Der Bebauungsplan weist den östlichen Teil des Baublockes als öffentliche Grünfläche aus. Es sollte damit eine vollständige Erhaltung des wertvollen Kiefernbestandes erreicht werden, der in diesem Teil noch fast vollständig vorhanden ist. Der U-Bahnhof Oskar-Helene-Heim ist u.a. auch Ausgangspunkt des Ausflugsverkehrs der Berliner Bevölkerung. Auch aus diesem Grunde ist die Erhaltung dieser natürlichen Anlässe von größtem Wert. Das Bedürfnis einer kleinen Erfrischungshalle evtl.

53

mit Telefonzelle und Wartehalle für Omnibusfahrgäste kann jedoch nicht bestritten werden. In den Planergänzungsbestimmungen ist eine solche Möglichkeit deshalb ausdrücklich eingeräumt worden. Der jetzt vorhandene Kiosk entspricht aber nicht den Anforderungen, die an dieser bevorzugten Stelle an ein solches Bauwerk gestellt werden müssen. Bei Anlegung der öffentlichen Grünfläche wird aus diesem Grunde eine Bereinigung vorzunehmen sein mit dem Ziel, einen entsprechenden Neubau errichten zu lassen.

Um eine einheitliche und befriedigende Gesamtwirkung von Straße und Bebauung zu erzielen, ist im Punkt 1 der Planergänzungsbestimmungen nur eine niedrige Einfassung der privaten Grünflächen zur Straße und zu den privaten Zugangswegen vorgeschrieben und sind seitliche Einfriedigungen untersagt worden.

Die nicht überbaubaren privaten Freiflächen lassen genügend Raum für die Unterbringung von Kleinkinderspielflächen, Teppichklopfstangen und Abstellplätzen für Mülltonnen.

5. Einwohnerzahl. Stadtgliederung und Zuordnung öffentlicher Bauten:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind insgesamt 66 Großwohnungen vorgesehen, deren Zahl später unter Umständen durch Teilung auf 80 - 90 erhöht werden kann. Bei einer durchschnittlichen Belegungszahl von 3,5 je Wohneinheit wird im Höchstfalle mit einem Zuwachs von 315 - 350 Menschen in diesem Bereich zu rechnen sein.

Vom Standpunkt der Stadtgliederung gehört dieser Baublock zur Nachbarschaft 11, die durch die Argentinische Allee von dem nordwärts anschließenden Wohngebiet getrennt wird. Die ausgesprochene Randlage des Planbereiches in der Nachbarschaft und die Abschnürung durch die Einschnittbahn gestattet keine einwandfreie und sinnfällige Zuordnung. Der geplante Schulstandort z.B. liegt für diese Nachbarschaft nach der vorbereitenden Bauleitplanung vorerst noch an der Clayallee / Charlottenburger Straße. Auf dem Gebiete der Nahversorgung sind Einrichtungen an der Waltraudstraße vorhanden, der gehobene Nahbedarf kann in der Ladenstraße Onkel-Toms-Hütte gedeckt werden.

6. Landbeschaffung:

Der erforderliche Grunderwerb ist bereits getätigt worden.

Eine Fläche von rund 560 qm nördlich vom U-Bahnhof Oskar-Helene-Heim muß von den Berliner Forsten noch an das Bezirksamt Zehlendorf von Berlin übertragen werden.

III.

1. Beteiligung bezirklicher Dienststellen:

Die bezirklichen Dienststellen und die Berliner Stadtentwässerung sind in der Bebauungsplanbesprechung vom 10. November 1954, soweit ihre Belange berührt werden, beteiligt worden. Die Baudeputation hat in ihrer Sitzung am 25. Februar 1955 von dem Plan Kenntnis genommen. In der 11. Planungssitzung am 29. März 1955 hat der Plan mit Änderungen die Zustimmung der beteiligten Behörden und Dienststellen erhalten.

Berlin-Zehlendorf, den 20. Januar 1956

Amt für Stadtplanung



Magistratsoberinspektor

69 195 6

Der Senator
für Bau- und Wohnungswesen
II B 1,1 a - X-7/830-12-

Berlin-Wilmersdorf, den 27.12. 1956
Württembergische Str. 6-10, Zi.:
Fernruf: 87 05 91 (95) App.: 4752

Bezirksamt Zehlendorf
von Berlin
Eing.: - 4. JAN. 1957
- Verteilungsstelle -
Anl. Dienststelle

An das
Bezirksamt Zehlendorf,
Abt. Bau- und Wohnungswesen
-Amt für Stadtplanung-

Betr.: Bebauungsplan X-7 für das Gelände zwischen der Argentinischen
Allee, Clayallee, U-Bahn und Waltraudstraße

Vorg.: Ihre Schreiben -Stapla 2- vom Mai 1956, -Stapla 4- vom 18.6.56
und -Stapla 2- vom 9.11.1956

Der o.a. Bebauungsplan X-7 vom 29.1.1956. ~~xxxxxxxxxxxx~~
~~xxx~~ ist am 23.11.1956 durch Rechtsverordnung des
Senators für Bau- und Wohnungswesen festgesetzt worden. Die Verordnung
ist am 11.12.1956 Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin S. 1185
verkündet worden.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner 50. Sitzung vom 13.12.1956 die
ihm gemäß Art. 47 (1) der Verfassung von Berlin unterbreitete Vorlage
-zur Kenntnisnahme- über die Festsetzung des genannten Bebauungspla-
nes -Drucksache Nr. 269.- zur Kenntnis genommen.

Das Bebauungsplanverfahren ist damit abgeschlossen.

Im Auftrage
L ü d e k e

Beglaubigt: *Thiig*
Verw.-Angest.

K.g. Akt. 7.1.57.