



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-196 für die Verbreiterung der Plantagenstraße zwischen der Albrechtstraße und der Südendstraße, für die Verbreiterung der Breite Straße zwischen der Albrechtstraße und der Leydenallee sowie für das Grundstück Albrechtstraße 20, Breite Straße 1 im Bezirk Steglitz

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 XII-196 für die Verbreiterung der Plantagenstraße zwischen der Albrechtstraße und der Südendstraße, für die Verbreiterung der Breite Straße zwischen der Albrechtstraße und der Leydenallee sowie für das Grundstück Albrechtstraße 20, Breite Straße 1 im Bezirk Steglitz

Vom 1. September 1972

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 1972 (BGBl. I S. 873 / GVBl. S. 1052), 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 XII-196 vom 30. September 1970 für die Verbreiterung der Plantagenstraße zwischen der Albrechtstraße und der Südendstraße, für die Verbreiterung der Breite Straße zwischen der Albrechtstraße und der Leydenallee sowie für das Grundstück Albrechtstraße 20, Breite Straße 1 im Bezirk Steglitz, der den durch Verordnung vom 29. Mai 1963 (GVBl. S. 595) festgesetzten Bebauungsplan XII-93 für den Bereich des Steglitzer Verbinders zwischen Mittelstraße, Breite Straße, Albrechtstraße, Filandastraße, Südendstraße und Selerweg im Bezirk Steglitz teilweise ändert, wird festgesetzt.

§ 2

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

können beim Bezirksamt Steglitz von Berlin, Abteilung Bauwesen, Stadtplanungsamt und Bauaufsichtsamt, 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

Die stetige Weiterentwicklung des Kraftfahrzeugverkehrs und das damit verbundene Ansteigen der Zahl der zugelassenen Fahrzeuge hat eine ständige Vergrößerung des Parkraumbedarfs zur Folge.

Im Bereich der Albrechtstraße, die als überörtliche Hauptverkehrsstraße intensiv durch den fließenden und ruhenden Verkehr belastet ist, macht sich das Fehlen von Parkraum in Folge der überwiegenden Altbausubstanz mit ausgeprägter Geschäftsnutzung besonders stark bemerkbar. Da an dieser Straße Grundstücke zur teilweisen Behebung der Parkraumnot nicht zur Verfügung stehen, soll eine Verbreiterung der unmittelbar benachbarten Plantagenstraße und Breite Straße den Ausbau von Parkhöfen ermöglichen.

Der Bebauungsplan schafft hierfür in seinem Geltungsbereich die rechtlichen Voraussetzungen. Die Verbreiterung der Plantagenstraße dient außerdem einem reibungslosem Verkehr der Fahrzeuge der Berliner Feuerwehr von und zur Feuerwache auf dem Grundstück Plantagenstraße 12-14 Ecke Südendstraße 16-18 a.

Das Grundstück Albrechtstraße 20 Ecke Breite Straße 1 wurde zur rechtlichen Sicherung der künftigen Ausbaubreite der Albrechtstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 2. Änderungsplan vom 21. April 1971 (ABl. 1972 S. 778) ist das angrenzende Gelände beiderseits der Plantagenstraße als allgemeines Wohngebiet mit der Geschosflächenzahl 1,0 dargestellt. Das Gelände heiderseits der Breite Straße ist ebenfalls als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Geschosflächenzahl beträgt westlich der Breite Straße und in einem 40 m breiten Streifen längs der Albrechtstraße 1,0, östlich der Breite Straße 0,6.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegt das Gelände beiderseits der Plantagenstraße im gemischten Gebiet der Baustufe IV/3 (Westseite) und der Baustufe III/3 (Ostseite). Das Gelände an der Albrechtstraße und westlich der Breite Straße liegt im gemischten Gebiet der Baustufe IV/3, das Gelände östlich der Breite Straße im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe II/3.

II. Inhalt des Planes

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegenden Teile der Plantagenstraße und der Breite Straße erhalten unter Beibehaltung der bisherigen Fahrbahnbreiten auf beiden Seiten Parkhöfen mit insgesamt etwa 150 Parkständen. Die Straßenverkehrsfläche in der Plantagenstraße soll aus diesem Grunde entsprechend den örtlichen Gegebenheiten von 15,0 m auf 18,75 m, 21,5 bzw. 22,5 m und in der Breite Straße von 16,95 m auf 23,5 m verbreitert werden.

Für diese Tiefbaumaßnahme werden Teilflächen der Vorgärten der Grundstücke Plantagenstraße 1-7, 12-23, Eckgrundstück Plantagenstraße/Albrechtstraße 108, Albrechtstraße 20 Ecke Breite Straße 1, Breite Straße 2-7 und 34-41 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien und festgesetzten Straßenbegrenzungslinien werden hierbei aufgehoben und der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen festgesetzt.

Der vorhandene Baumbestand innerhalb der künftigen Parkhöfen soll weitgehend erhalten bleiben. Das vor dem Grundstück Plantagenstraße 3 befindliche Naturdenkmal (Ahornbaum) bleibt von der Baumaßnahme unberührt.

Zur besseren Verkehrsübersicht wurden an den Kreuzungen der Breite Straße mit der Leydenallee und der Mittelstraße Eckabschrägungen angeordnet.

Das Grundstück Albrechtstraße 20 Ecke Breite Straße 1 wurde in den Geltungsbereich einbezogen, um in diesem Bereich durch Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie den Ausbau der Albrechtstraße in einer Breite von 32 m zu ermöglichen. Auf dem durch die Abtretung der Straßenverkehrsfläche verkleinerten Grundstück befinden sich ein 4geschossiges Wohngebäude und ein 1geschossiger Ladenstrakt. Der Bebauungsplan setzt hier in Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung die überbaubare Fläche des Baugrundstücks (Baukörper) und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse entsprechend der vorhandenen Bebauung fest. Das Baugrundstück wurde dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Die Überschreitung der Geschosflächenzahl um 0,74 auf 1,74 ist als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan anzusehen. Eine intensivere Nutzung des Grundstücks in dieser exponierten Lage an einer Geschäftsstraße ist vom Straßenbild und von seiner Lage her städtebaulich gerechtfertigt. Die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr stehen - zum Teil in einer unterirdischen Anlage - zur Verfügung.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, zur Stellungnahme vorgelegen. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Der Bebauungsplan hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Steglitz mit Beschluß vom 25. November 1970 erhalten und in der Zeit vom 11. Januar 1971 bis 11. Februar 1971 öffentlich ausgelegen. Während der öffentlichen Auslegung wurden gegen den Bebauungsplan Bedenken und Anregungen vorgebracht von

- a) Herrn Klaus Günther
im Namen des Eigentümers des Grundstücks Plantagenstraße 7,
Herrn Ernst Pommerening,
- b) Herrn August Demuth
als Eigentümer des Grundstücks Plantagenstraße 5,
- c) Herrn August Wilhelm Rudolph,
Firmeninhaber auf dem Grundstück Breite Straße 39,
- d) Herrn Max Bienert
als Miteigentümer des Grundstücks Breite Straße 4.

Zu a):

Die Bedenken richten sich nicht gegen die Aufgabe des Vorgartens, sondern gegen den Verlust des wertvollen alten Kastanienbaumes an der nördlichen Grundstücksgrenze innerhalb des Vorgartens.

Zu b):

Die Bedenken richten sich gegen die Anlage eines Parkhafens vor dem Grundstück. Bei Verwirklichung dieser Absicht sei die vorhandene Tiefgarage nur noch mit Schwierigkeiten zu erreichen. § 3 der Garagenverordnung sehe vor, daß zwischen dem Bürgersteig und der Rampe eine waagerechte Fläche von mindestens 3 m Länge vorhanden sein müsse. Nach Ausbau der Parkhöfen entfielen sie; außerdem würde die Rampe zur Tiefgarage das zulässige Gefälle von 15% überschreiten.

Zu c):

Die Bedenken richten sich gegen die Abtretung des Vorgartens. Die Fahrbahnbreite der Breite Straße reiche für parkende Fahrzeuge aus, da im Straßenabschnitt zwischen Albrechtstraße und Mittelstraße nachmittags ohnehin nur drei bis vier Kraftfahrzeuge abgestellt werden. Es komme

hinzu, daß auf dem Grundstück Breite Straße 2 etwa 20 Stellplätze ungenutzt seien. Des weiteren sei zu fragen, weshalb das landeseigene Grundstück Breite Straße 5 Ecke Mittelstraße 12 nicht als Parkplatz angelegt werde. Eine solche Nutzung würde es ermöglichen, die zum Charakter der Villenstraße gehörenden Vorgärten zu erhalten. Im übrigen sei zu befürchten, daß die Tür der auf dem Grundstück Breite Straße 39 vorhandenen Garage nicht mehr zu öffnen sei, wenn die Grundstückseinfriedung um etwa 3,50 m zurückgesetzt werde.

Zu d):

Herr Bienert vertritt die Auffassung, es bestehe kein Grund, die Breite Straße im Abschnitt zwischen Albrechtstraße und Leydenallee zu verbreitern, da für die Anlieger die vorhandenen Parkmöglichkeiten ausreichen. Es sei auch nicht zu erwarten, daß Besucher der Albrechtstraße hier Parkmöglichkeiten benötigen, weil die Albrechtstraße zur Zeit keine Geschäftsstraße sei und durch die Errichtung von zwei Auto-Reparaturwerkstätten in der Albrechtstraße den Rang einer Geschäftsstraße auch nicht mehr erlangen werde.

Die Bedenken und Anregungen zu a) werden bei der Durchführung der Straßenbaumaßnahme berücksichtigt. Die Bedenken zu b) wurden zurückgenommen. Die Bedenken zu c) und d) mußten unberücksichtigt bleiben.

Zu a):

Im Rahmen der Erörterung der Bedenken und Anregungen durch das Stadtplanungsamt Steglitz wurde geprüft, ob der Kastanienbaum erhalten bleiben kann. Herrn Günther wurde im Einvernehmen mit dem bezirklichen Tiefbauamt mitgeteilt, daß das Bezirksamt bei Straßenbaumaßnahmen grundsätzlich bemüht sei, Bäume zu erhalten. Auch im vorliegenden Falle sei zu erwarten, daß der bezeichnete Kastanienbaum bei der Anlage der Parkhäfen nicht gefällt werden muß, zumal er innerhalb des künftigen Gehwegbereiches stehe. Eine Entfernung des Baumes im Interesse der allgemeinen Sicherheit sei nur dann unvermeidbar, wenn sich bei der Planungsdurchführung ergäbe, daß durch die neue Höhenlage des auszubauenden Gehweges die Standsicherheit des Baumes gefährdet bzw. das Wurzelwerk in Mitleidenschaft gezogen werde.

Die Bedenken wurden daraufhin aufrecht erhalten.

Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen nahm dies zum Anlaß, der Bezirksverwaltung zu empfehlen, die Straßenbauarbeiten und die notwendigen Arbeiten der Leitungsverwaltungen so zu gestalten, daß der Baum gegebenenfalls unter Wegfall von Parkständen - auf jeden Fall erhalten bleibt und auch im Wurzelwerk nicht wesentlich beschädigt wird. Das örtliche Tiefbauamt wird dieser Empfehlung und damit der Anregung des Herrn Günther folgen.

Zu b):

Die Bedenken wurden nach Erörterung zurückgenommen, nachdem durch eine Untersuchung des Tiefbauamtes Steglitz festgestellt worden war, daß nach Fertigstellung der Parkhäfen und des Gehweges die Rampenneigung zur Tiefgarage etwa 12,5% beträgt. Die nach § 3 Abs. 2 der Verordnung über Garagen (Garagenverordnung - GaVO -) vom 16. Dezember 1966 (GVBl. S. 1789) zwischen der öffentlichen Straße und der Rampe vorgeschriebene waagerechte oder bis zu 10% geneigte Fläche von mindestens 3 m Länge entfällt ersatzlos. Das bezirkliche Bauaufsichtsamt hat hiergegen keine Bedenken, weil die Rampenneigung nicht erheblich über der für die vorgenannte Abstandfläche zulässigen Steigung liegt.

Zu c):

Als Auswirkung des ständig steigenden Verkehrsaufkommens müssen in der Albrechtstraße zur Bewältigung des ruhenden Verkehrs bereits die Gehwege zum Parken benutzt werden. Diese nur als Notlösung zu betrachtende Maßnahme reicht nicht aus, so daß auch die Nebenstraßen parkende Kraftfahrzeuge aufnehmen müssen. Bei einer Fahrbahnbreite von 7,0 m - wie sie die Breite Straße aufweist - würde der Durchgangsverkehr durch parkende

Fahrzeuge erschwert und die Unfallgefahr erhöht werden. Die Herstellung von Parkhäfen unter Inanspruchnahme privater Grundstücksteilflächen (Vorgärten) ist daher zur teilweisen Behebung der im Einzugsbereich der Albrechtstraße bestehenden Parkraumnot unumgänglich. Bei Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen mußten daher die privaten Interessen an der Erhaltung der Vorgärten zurücktreten.

Die Bedenken hinsichtlich der Benutzbarkeit der Garage müssen als unbegründet angesehen werden, da Messungen ergeben haben, daß sich die Tür auch nach Zurücksetzen des Zaunes und dem Einbau eines entsprechenden Tores (gegebenenfalls Klapptor) öffnen läßt. Die Mittel für die erforderlichen baulichen Änderungen sind in den Ausbaurkosten für die Parkhäfen enthalten.

Bei dem Grundstück Breite Straße 2 handelt es sich um private Stellplätze, die auf Grund der einschlägigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften für die Bewohner dieses Grundstücks und des Grundstücks Breite Straße 3 (wirtschaftliche Einheit) angelegt worden sind und diesen zur Verfügung stehen müssen. Eine öffentliche Nutzung dieser Stellplätze scheidet aus.

Das Grundstück Breite Straße 5 Ecke Mittelstraße 12 soll durch den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan XII-130 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Tummelplatz“ festgesetzt werden. Dieser Platz ist als Ersatz für die Spielfläche auf dem Grundstück Mittelstraße 5-6, die zugunsten einer baulichen Anlage für soziale Zwecke aufgegeben werden muß, vorgesehen. Eine Verwendung des Grundstücks als öffentliche Parkfläche kann daher nicht in Erwägung gezogen werden.

Zu d):

Herr Bienert bezweifelt die Notwendigkeit der Anlage von Parkhäfen in der Breite Straße. Hierzu wird auf die Ausführungen unter A (I) und „zu c“ verwiesen.

Die Errichtung von zwei Auto-Reparaturwerkstätten im Nahbereich der Plantagenstraße und Breite Straße mindert nicht die Nachfrage nach Parkmöglichkeiten innerhalb des angesprochenen Bereichs, da es in der Albrechtstraße eine große Anzahl von Geschäften und Firmen anderer Branchen gibt, die dieser Straße den Rang einer Geschäftsstraße verleihen.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 1972 (BGBl. I S. 883 / GVBl. S. 1052), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1963 (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 überschläglich ermittelten Kosten für den Grunderwerb betragen etwa ... 700 000,— DM

Im Haushaltsplan von Berlin sind die Mittel für den Ausbau der Parkhäfen und Gehwege in der Breite Straße (Nordseite) ab Rechnungsjahr 1971 beim Abschnitt 4202 - Steglitz -, Haushaltsstelle 770 11 (I) - ab 1972 Haushaltsstelle 775 11 (I) - in Höhe von ... 80 000,— DM eingesetzt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 18. September 1972

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen

