

96

Bezirksamt Steglitz von Berlin  
Abt. Bauwesen - Stadtplanungsamt  
Stapl I - 6144/223

### Begründung

nach § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes  
zum Bebauungsplan XII-223 vom 29.1.1976 für die Grundstücke  
Grunewaldstraße 50-56, Schloßstraße 38-46, Wrangelstraße 10 und 14  
und Rothenburgstraße 30-35 sowie für die Verbreiterung der  
Grunewaldstraße zwischen Schloßstraße und Rothenburgstraße im  
Bezirk Steglitz.

### Veranlassung des Planes

Im Zusammenhang mit der Änderung der Einmündung der Albrechtstraße  
in die Grunewaldstraße, dem Bau der U-Bahn und den Darstellungen  
im Flächennutzungsplan soll das berlineigene Gelände an der  
Grunewaldstraße 50-56 zwischen Rothenburgstraße und Schloßstraße,  
die Grundstücke Schloßstraße 38-47, Wrangelstraße 10, 14 und  
Rothenburgstraße 30-35 in ihrer Nutzung neu gestaltet werden.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960  
(ABl. 1961 S. 742) gehört das Gelände innerhalb des Geltungsbe-  
reiches einem allgemeinen Wohngebiet der Baustufe II/2 und teilweise  
IV/3 an.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970  
S. 703), zuletzt geändert durch den 5. Änderungsplan zum Flächen-  
nutzungsplan vom 28. November 1973 (ABl. 1975 S. 89), ist der  
Geltungsbereich unterteilt als "Fläche für den Gemeinbedarf" mit  
der Art der baulichen Anlagen und Einrichtungen "Mehrzweckhaus",  
"Post" und "Kirche", als "Grünfläche" mit der Nutzung "Parkanlage"  
und als "allgemeines Wohngebiet mit der Geschoßflächenzahl 0,4"  
dargestellt. Die Schloßstraße und die Grunewaldstraße sind hierbei  
als "sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen"  
dargestellt. Nach dem vom Senator für Bau- und Wohnungswesen vor-  
bereiteten 6. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan soll die Zweck-  
bestimmung "Mehrzweckhaus" und "Post" aufgegeben und dafür die neue  
Zweckbestimmung "Haus der Erwachsenenbildung" und "Hallenbad"  
dargestellt werden.

Auf dem berlineigenen Gelände an der Rothenburgstraße Ecke Grune-  
waldstraße sind von dem alten Baumbestand 39 Einzelbäume als  
Naturdenkmal unter der Nummer XII-9 eingetragen.

Für das Grundstück Schloßstraße 38-40 sind in Abt. II des Grund-  
buches vom 7. Juni 1962 eine Grunddienstbarkeit (Wegerecht) zu  
Gunsten des jeweiligen Eigentümers des nordwestlich angrenzenden  
Nachbargrundstückes eingetragen, am 15. Juni 1962 eine Vormerkung  
zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung für Berlin.

Im Hinblick auf den Inhalt dieser Verträge wurde in einer Besprechung am 7. August 1970 beim Senator für Bau- und Wohnungswesen festgehalten, daß die Arbeiten durch ein Bebauungsplanverfahren bis spätestens 1975 abgeschlossen sein sollten.

Wegen der inzwischen abgeschlossenen Ausführung eines U-Bahn-Fußgängertunnels und eines U-Bahneinganges Schloßstraße Ecke Grunewaldstraße auf der von der Firma Eduard Winter genutzten Fläche ist am 22. Juli/28. Juli 1971 ein Besitzeinweisungsvertrag zwischen der Kommanditgesellschaft in Firma Eduard Winter und dem Land Berlin geschlossen worden. Nach § 5 dieses Vertrages überläßt die Überlasserin vom Zeitpunkt der Beendigung der Bauarbeiten für die Anlage eines U-Bahneinganges mit Fußgängertunnel dem Unternehmer den Besitz von ca. 150 qm zur Benutzung als U-Bahneingang und unterirdisch als Fußgängertunnel.

Auf dem Gelände Grunewaldstraße Ecke Schloßstraße gegenüber dem im Jahre 1898 eingeweihten Rathaus von Steglitz sollte nach den seit Jahren bestehenden Planungsabsichten des Bezirks ein notwendig gewordener Erweiterungsbau für das Rathaus entstehen. Für diesen Zweck hatte Berlin das Grundstück Grunewaldstraße 50-56 erworben und wegen des Grundstückes Schloßstraße 38-40 mit der Firma Eduard Winter wegen des auf dem Grundstück befristet errichteten Auto-Pavillons einen besonderen Vertrag abgeschlossen. (Zitat) "Diese im Eigentum der Kommanditgesellschaft in Firma Eduard Winter befindliche Fläche von 2 697 qm soll nach dem Vertrag vom 10. Mai 1961 aufgelassen werden, sobald Berlin der Verkäuferin auf Grund eines rechtskräftig festgesetzten Bebauungsplanes nachweist, daß das Kaufgrundstück ganz oder teilweise aus Gründen der Stadtplanung oder eines Verwaltungsneubaues benötigt wird und das Verlangen auf Auflassung stellt. Dieser Vertrag tritt außer Kraft, wenn keine der Vertragsparteien bis zum 31. Dezember 1976 die Auflassung verlangt hat".

Andere Auflagen, Hinweise und Grundbucheintragungen, die unseres Erachtens für die erwähnten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches von Bedeutung sein könnten, sind hier nicht bekannt. Eintragungen im Baulastenverzeichnis liegen nicht vor.

Ein Bauantrag für das Grundstück Rothenburgstraße 31 mit Datum vom 24.6.75 und ein Vorbescheidsantrag für das Grundstück Rothenburgstraße 33 vom 30.6.75 liegen vor.

Um über den Standort eines erweiterten Rathauses hinaus alle Belange der Fachverwaltungen, möglichst zentral gelegen, erfüllen zu können, war seit 1964 in der Mittelstraße/Breite Straße der Standort für ein Mehrzweckhaus geplant.

Nachdem das Bezirksamt Steglitz einen Mietvertrag zur teilweisen Nutzung im "Steglitzer Kreisel" am 22.10.71 abgeschlossen hat, mußte bisher der Standort für den Rathäuserweiterungsbau auf dem Grundstück Grunewaldstraße/Schloßstraße aufgegeben werden. Wegen einer genehmigten Bauplanungsunterlage war der Standort für ein Mehrzweckhaus Mittelstraße/Breitestraße zu verlegen, da hier auf dem vorgesehenen Gelände in einer größeren Anlage eine Kindertagesstätte, eine Sonderkindertagesstätte und eine Erziehungsberatungsstelle sowie ein Spiel- und Tummelplatz inzwischen eingerichtet worden ist. Dieses Mehrzweckhaus (Haus der Erwachsenenbildung) ist nach dem Flächennutzungsplan nunmehr auf dem Grundstück Grunewaldstraße 54-56 dargestellt und in dem aufzustellenden Bebauungsplan zu sichern. Der Platz bietet sich wegen der für Steglitz zentralen Lage und der besonderen überörtlichen Verkehrsanbindung an.

Durch die Einbeziehung der Grundstücke Schloßstraße 41/41 a und 42/42 a in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XII-223 soll mit Zustimmung des Senators für Familie Jugend und Sport für Steglitz ein weiteres Hallenbad errichtet werden.

Nachdem die Post auf den im Flächennutzungsplan auf diesen Grundstücken dargestellten Poststandort verzichtet hat und für den Bezirk ein geeigneter Hallenbadstandort in dieser Gegend für das an der Schildhornstraße Ecke Lepsiusstraße als nicht groß genug gewerteten Standort für ein Hallenbad gesucht wird, sollten die erwähnten Grundstücke auch für ein Hallenbad verwendet werden. Im Bebauungsplan soll daher der Standort für ein Hallenbad festgesetzt werden.

Das Gelände Schloßstraße-Grunewaldstraße-Rothenburgstraße wird als eine städtebauliche Einheit betrachtet. Die baulichen und sonstigen Anlagen stellen die besonderen Akzente für Freizeit und Erholung dar. Von wesentlicher Bedeutung ist aber, daß die heute noch vorhandene Einheit des Freiraumes mit hochwertigem Baumbestand durch das geplante Hallenbad und Haus der Erwachsenenbildung nicht in zwei zusammenhanglose Teile aufgesplittert wird. Die Fläche vor dem Hallenbad und Haus der Erwachsenenbildung stellt das entscheidende Bindeglied dar, nicht "Vorgarten", sondern wirksamer benutzbarer Teil der Gesamtgrünfläche. Daher ist hier im übrigen auch ein von der Grunewaldstraße unabhängig geführter Gehweg mit Aufenthaltsbereichen erforderlich, so daß eine 15 m breite Ausweisung als Parkanlage entlang der Grunewaldstraße im Bereich der geplanten Bauten weiterhin notwendig erachtet wird. Im Bebauungsplan ist daher entlang der Grunewaldstraße eine 15 m und entlang der Schloßstraße eine 24 m breite Parkanlage ähnlich den Darstellungen im Flächennutzungsplan aufgenommen.

Diese öffentliche Grünanlage soll im Zentrum von Steglitz einmal mit Beziehung zum Hallenbad und zum Haus der Erwachsenenbildung eine Freizeitanlage abgeben. Zum anderen wird die Parkanlage eine Verbindung zum Hermann-Ehlers-Platz, zu der Parkanlage vor dem Gemeindehaus auf dem Grundstück Schloßstraße 43-45 mit nördlicher Weiterführung an der Matthäuskirche vorbei bis zur Rothenburgstraße sowie nach Westen zum Schloßpark-Theater, Wrangelschloßchen, darstellen.

Die daraus notwendigerweise abgeleiteten Wege für die Öffentlichkeit von der Grunewaldstraße zur Wrangelstraße sollen durch zwei je 5 m breite Wegerechte über die privaten Grundstücke Wrangelstraße 10 und Wrangelstraße 14 gesichert werden. Dabei hat die in der Verlängerung der Wulffstraße gelegene Wegführung Priorität.

Die Grünverbindung entlang der Grunewaldstraße führt zu der Fläche mit den im Naturdenkmalsbuch eingetragenen Bäume. Diese Bäume sind im Bebauungsplanentwurf numeriert dargestellt. Darüber hinaus stehen hier noch zahlreiche schutzwürdige Bäume, die im Rahmen der gärtnerischen Gestaltung erhalten werden und im Plan deutlich gemacht worden sind.

Nach der Investitionsplanung ist im Rechnungsjahr 1976 auf einem Teil der Grünanlage an der Rothenburgstraße, der im Bebauungsplan unter anderem auch als Tummel- und Spielplatz ausgewiesen ist, die Anlegung eines rd. 1500 qm großen Tummelplatzes mit Ballspielfläche und Rahmenbepflanzung vorgesehen. Der auf dem Gelände des Grundstückes Rothenburgstraße 33 nach den am 12. Juli 1960 vom Senator für Bau- und Wohnungswesen vorgeschlagenen Notmaßnahmen für Spielplätze geforderte Kinderspielplatz kann durch die Einbeziehung des hinteren Teiles des privaten Grundstückes Rothenburgstraße 33 in den Bereich der Grünanlage nur dort einwandfrei ohne Benachteiligung der übrigen Anlage verwirklicht werden. Um das als erhaltungswürdig zu bezeichnende Gebäude Rothenburgstraße 33, das im Zusammenhang mit der Matthäuskirche und dem Gemeindehaus, den Bauten Rothenburgstraße 32 sowie Wrangelstraße 10 eine städtebauliche Einheit darstellt, erhalten zu können, mußte dieser Teil des Grundstückes entgegen der Zweckbestimmung im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

In Übereinstimmung mit der Auffassung des Senators für Bau- und Wohnungswesen - Abt. III - Grünflächen und Gartenbau - stellen die im Flächennutzungsplan und der zu erwartenden 6. Änderung eingetragenen Grünflächen Mindestforderungen dar. Selbst wenn überdurchschnittliche Kosten zur Durchsetzung dieser Planungsabsicht verursacht werden, müßte aus Gründen überörtlicher und überdurchschnittlicher Umweltschutz und gesundheitlicher Belange die Grünplanung durchgesetzt werden.

Die zentrale Lage in Steglitz, die besondere Ansammlung von geschützten Bäumen im Zusammenhang mit dem Baudenkmal Wrangelschlößchen und dem Schloßpark-Theater, der Kirche mit dem Pfarrhaus von dem bekannten Architekten Salvisberg, die zahlreichen qualitativ erhaltenswerten Gebäude in der Nachbarschaft in Zusammenhang mit dem Botanischen Garten, Fichtenberg und dem Hermann-Ehlers-Platz gibt diesem Standort überdurchschnittliche Bedeutung. Die überdurchschnittliche Baunutzung auf dem "Kreisel"-Grundstück zwingt ebenfalls dazu.

An der Südostseite des "Evangelischen Gemeindezentrums" befinden sich ca. 100 Gräber; die rückwärtige Gräberreihe liegt ca. 1,5 m vor der Gebäudefront.

#### Inhalt des Planes:

Der Bebauungsplan soll im einzelnen folgendes festsetzen.  
Straßen: In der Schloßstraße folgt die festzusetzende Straßenbegrenzungslinie dem Straßenausbauplan. An der Schloßstraße Ecke Grunewaldstraße wird der dortige Eingang zur U-Bahn durch Abwinkelung der Straßenbegrenzungslinie in das Straßenland einbezogen. In Richtung zur Wrangelstraße wirkt sich die veränderte Straßenführung dahin aus, daß vor den Grundstücken 43-46 die Parkanlage vergrößert werden kann. Für die in dieser Fläche unterirdisch verlegten Leitungen soll ein Leitungsrecht zu Gunsten der jeweiligen Unternehmensträger festgesetzt werden.

Für die Grunewaldstraße ist an der Schloßstraße eine endgültige Breite von 33 m und an der Rothenburgstraße durch Rücksichtnahme auf den Baumbestand eine Breite von 37 m vorgesehen. Die Festlegung der Straßenbegrenzungslinie erfolgt durch Koordinaten. Ein endgültiger Straßenbauentwurf für den in Frage stehenden Bauabschnitt der Grunewaldstraße liegt noch nicht vor. Im Interesse des vorhandenen wertvollen Baumbestandes hat der Senator für Bau- und Wohnungswesen - Abt. VII - der im Bebauungsplan gezeigten Führung der Straßenbegrenzungslinie zugestimmt. Der wertvolle Baumbestand in der Grunewaldstraße auf Höhe der Rothenburgstraße (im geplanten Straßenland) soll durch eine Schutzeinrichtung (Stützmauer) gesichert werden. Der Senator für Bau- und Wohnungswesen - Abt. VII - wird in Verbindung mit der Abt. III und dem Bezirksamt hierfür im Zuge der Straßenbaumaßnahme eine diesbezügliche Maßnahme festlegen. Auf der nördlichen Seite der Grunewaldstraße werden Teilflächen der angrenzenden Grundstücke bei Durchführung der Straßenbaumaßnahme als Straßenland beansprucht. Für die Rothenburgstraße und die Wrangelstraße werden die Straßenbegrenzungslinien nicht verändert.

#### Bebauung:

Die vorhandene und die künftige Bebauung auf den als allgemeines Wohngebiet bzw. als Gemeinbedarfsfläche festzulegenden Flächen soll durch Baugrenzen festgelegt werden. Das Maß der einzelnen Nutzungen ist im Bebauungsplan eingetragen. Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Haus der Erwachsenenbildung und Hallenbad" soll durch ein im Bebauungsplan vorgesehenes Fahr- und Leitungsrecht über die 15 m breite Parkanlage an die Grunewaldstraße angeschlossen werden.

#### Grünflächen:

Im Bebauungsplan sind die vorhandenen und die künftigen öffentlichen Grünflächen mit ihren unterschiedlichen Arten, wie "Parkanlage", "Parkanlage mit Spiel- und Tummelplatz", festgelegt.

Umweltschutz:

Hinsichtlich Umweltschutzbelange werden vom Amtsarzt keine Forderungen gestellt.

Verfahren

Die Zustimmung des Senators für Bau- und Wohnungswesen zur Einleitung eines Planänderungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 1 BBauG liegt mit Schreiben vom 20.10.1973 vor.

Das Bezirksamt hat daraufhin in seiner Sitzung am 10.6.1974 beschlossen, den Bebauungsplan XII-223 aufzustellen.

Den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, hat der Bebauungsplanentwurf zur Stellungnahme vorgelegen.

Rechtsgrundlagen

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).

Haushaltsmäßige Auswirkungen

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Einnahmen: keine

Ausgaben: für Grunderwerb und  
Straßenausbau ca. 4 024 000 DM

Für die Anlegung eines Tummelplatzes Rothenburgstraße Ecke Grunewaldstraße sind für 1976 in den Entwürfen der Investitionsplanung 1976 - 1980 unter 4204 - 71010 140 000 DM vorgesehen.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: keine

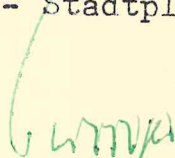
Aufgestellt:

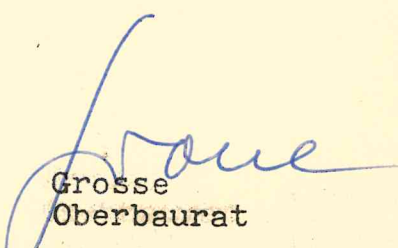
Berlin-Steglitz, den 29. Januar 1976

Bezirksamt Steglitz von Berlin

Abteilung Bauwesen

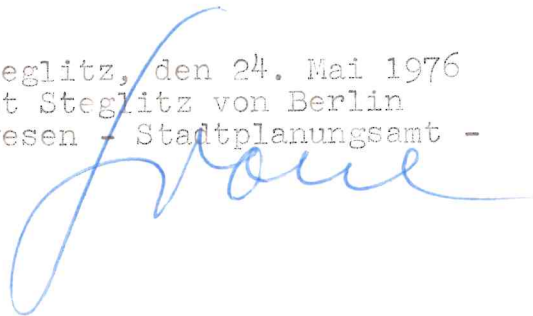
- Stadtplanungsamt -

  
Tworoger  
Bezirksstadtrat

  
Grosse  
Oberbaurat

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan XII-223 vom  
29. Januar 1976 gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes  
in der Zeit vom 20. April 1976 bis einschließlich 20. Mai 1976  
öffentlich ausgelegt.

Berlin-Steglitz, den 24. Mai 1976  
Bezirksamt Steglitz von Berlin  
Abt. Bauwesen - Stadtplanungsamt -

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Foue', is written over the typed text of the official address.

