



Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 5. 5. 1967

V. Wahlperiode

Nr. 24

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-32
für die Grundstücke
Clayallee 330 — Charlottenburger Straße 10/12,
Clayallee 336/354, Berliner Straße 9/11 d
und Charlottenburger Straße 2/8
im Bezirk Zehlendorf**

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin die nachstehende, vom Senator für Bau- und Wohnungswesen erlassene Verordnung zur Kenntnis zu nehmen:

Verordnung

über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-32
für die Grundstücke Clayallee 330 — Charlottenburger
Straße 10/12, Clayallee 336/354, Berliner Straße 9/11 d
und Charlottenburger Straße 2/8 im Bezirk Zehlendorf

Vom 6. April 1967

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung von Zuständigkeitsvorschriften vom 29. November 1966 (GVBl. S. 1681) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan X-32 vom 22. Februar 1966 mit Deckblatt vom 21. März 1967 für die Grundstücke Clayallee 330 — Charlottenburger Straße 10/12, Clayallee 336/354, Berliner Straße 9/11 d und Charlottenburger Straße 2/8 im Bezirk Zehlendorf wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Zehlendorf, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Zehlendorf, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, 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

Das Gelände liegt nach der vorbereitenden Bauleitplanung — Neufassung des Baunutzungsplanes (ABl. 1961 S. 742) — im gemischten Gebiet, Baustufe II/3, nur ein etwa 40 m tiefer Streifen parallel zur Berliner Straße — von der festgesetzten Straßengrenzungsline an gerechnet — gehört zur Baustufe III/3.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Zentrum des Bezirkes Zehlendorf war es im Hinblick auf die beantragten Genehmigungen für Neubauten erforderlich, den Bebauungsplan X-32 aufzustellen und die der Planung entgegenstehenden förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien, insbesondere die der geplanten Straßen 100 und 101, aufzuheben.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan erfaßt einen Teil des Geländes nördlich der Berliner Straße zwischen Clayallee und Charlottenburger Straße; er schließt in der Clayallee an den am 22. Oktober 1956 festgesetzten Bebauungsplan X-23, in der Berliner Straße an den am 28. August 1957 festgesetzten Bebauungsplan X-2 und den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan X-61 an.

Das Gelände ist überwiegend bebaut, und zwar sowohl mit Wohnbauten als auch mit gewerblich genutzten Bauten. Soweit Neubauten errichtet worden sind, entsprechen sie den Ausweisungen im Bebauungsplan. Dazu gehören das Stadtbld Zehlendorf, die Bezirksstelle der Allgemeinen Ortskrankenkasse sowie Geschäftsbauten und Wohnhausneubauten auf den Grundstücken Clayallee 346, 350 sowie Charlottenburger Straße 4 a/6 und 8.

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die städtebauliche Neuordnung in Anlehnung an die vorbereitende Bauleitplanung unter Berücksichtigung vorhandener Bausubstanz und der in Aussicht genommenen Nutzung der Grundstücke.

Er setzt auf dem landeseigenen Grundstück Clayallee 330/Charlottenburger Straße 10/12 eine ein Mischgebiet zugehörige Gemeinbedarfsfläche für ein Hallenschwimmbad und für Anlagen für gesundheitliche Zwecke bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise mit der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschößflächenzahl 0,6 sowie Stellplätze innerhalb der nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstücks und

auf dem Grundstück Clayallee 336 dem Mischgebiet zugehörige Grundflächen 1- und 11geschossiger baulicher Anlagen sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse fest.

Die Konzentration der Baumassen auf dem Vorderland des Grundstückes Clayallee 336 etwa im Rahmen der Geschößflächenzahl 0,6 dient im Gegensatz zu der niedrigen straßenseitigen Randbebauung als belebendes städtebauliches Element; gleichzeitig wird hierdurch möglich, daß etwa 150 Stellplätze unterirdisch angelegt werden können und die Südseite der Schwimmhalle des Stadtbades unbebaut bleibt.

Auf dem Grundstück Clayallee 342 wurden je eine dem Mischgebiet zugehörige Grundfläche 1- bzw. 3geschossiger baulicher Anlagen (AOK Berlin) mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie Stellplätze innerhalb der nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstücks und auf den Grundstücken Clayallee 344/354 unter Trennung der Laden- von der Wohnnutzung unmittelbar an der Clayallee eine dem Sondergebiet (Ladengebiet) zugehörige Grundfläche 2geschossiger baulicher Anlagen, die auf dem Grundstück Clayallee 354 im Anschluß an die Festsetzungen im Bebauungsplan X-2 auf 3 Geschosse erhöht ist, sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Baulinie für die 2geschossigen Ladenbauten ist im Erdgeschoß 1,70 m von der im Bebauungsplan X-23 festgesetzten Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt worden, während die Baulinie des Obergeschosses an der Straßenbegrenzungslinie abschließt (Nebenzeichnung Nr. 1 im Bebauungsplan).

Im Bebauungsplan ist die äußere Gestaltung der Gebäude hinsichtlich der Gebäude- und Geschoßhöhen gemäß Nebenzeichnung Nr. 2 verbindlich festgesetzt worden; damit soll bei einem zu verschiedenen Zeitpunkten durchgeführten Aufbau der Ladenfront im Endzustand ein städtebaulich zufriedenstellendes Gesamtbild rechtlich gesichert werden. Für die Belieferung der Läden ist – um die Störung des fließenden Verkehrs in der Hauptverkehrsstraße zu vermeiden – die unmittelbar hinter den Läden gelegene und als Stellplatz festgesetzte Grundstücksfläche auch als private Zufahrtsstraße vorgesehen, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmens-träger zu belasten ist. Mit Rücksicht auf die Tiefe der Grundstücke und den starken Verkehr in der Clayallee ist die Wohnnutzung auf die rückwärtigen Grundstücksflächen des Blockinneren beschränkt worden; um jedem der relativ tiefen Grundstücke bei ausreichenden Abständen die Ausnutzung einer Geschoßflächenzahl von etwa 0,6 zu sichern, setzt der Bebauungsplan die dem allgemeinen Wohngebiet zugehörigen Grundflächen 3- und 4geschossiger baulicher Anlagen durch Baugrenzen sowie die zulässigen Zahlen der Vollgeschosse fest. Die vorhandenen Grundstücksgrenzen können bei der geplanten Bebauung bis auf die notwendige Grenzregelung zwischen den Grundstücken Clayallee 344 und 346, die ggf. in einem besonderen Verfahren zu vollziehen ist, beibehalten werden.

Auf den übrigen Grundstücken Berliner Straße 9 und 11/11 d sowie Charlottenburger Straße 2/8 setzt der Bebauungsplan in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und mit Rücksicht auf die vorhandene Nutzung der Grundstücke dem Mischgebiet zugehörige überbaubare Flächen bei offener Bauweise mit der Geschoßzahl 2, der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschoßflächenzahl 0,6 fest. Mit der Ausweisung als Mischgebiet können die das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbe- und Geschäftsbetriebe untergebracht werden, für die in dieser zentralen Lage des Bezirks ausreichende Flächen bereitgestellt waren.

Änderungen in der Straßenführung auf Kosten der anliegenden Grundstücksflächen sind bis auf eine geringfügige Eckabstumpfung (Berliner Straße 11 d) nicht vorgesehen. Die geplanten Straßen 100 und 101 sind zur Erschließung nicht erforderlich; die dazugehörigen Straßen- und Bauflechtlinien wurden im Interesse einer intensiveren baulichen Nutzung aufgehoben.

III. Verfahren

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

Berlin, den 14. April 1967

Der Senat von Berlin

Albertz
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen

Die Bezirksverordnetenversammlung hat dem Bebauungsplan mit Beschluß vom 16. März 1966 zugestimmt. Er wurde gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 4. April 1966 bis 6. Mai 1966 öffentlich ausgelegt.

Gegen den Bebauungsplan haben:

1. Herr Ulrich Pieschel als Eigentümer des Grundstücks Clayallee 354 mit Schreiben vom 6. Mai 1966 und
2. die Deutsche Rote Kreuz – Landesverband Berlin – als Eigentümerin des Grundstücks Berliner Straße 11 mit Schreiben vom 16. Mai 1966

Bedenken und Anregungen vorgebracht, die sich auf die Nutzungsmöglichkeit ihrer Grundstücke bezogen; sie wurden schriftlich erörtert.

Dem Eigentümer zu 1. wurde vom Bezirksamt Zehlendorf die Zusage gemacht, daß gegen die Anlage eines Kellers unter der Stellplatzfläche auf seinem Grundstück keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Die vorgebrachten Bedenken sind daraufhin von dem Eigentümer zu 1. mit Schreiben vom 3. August 1966 und von der Eigentümerin zu 2. mit Schreiben vom 29. Juni 1966 zurückgenommen worden.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429 / GVBl. S. 756);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung von Zuständigkeitsvorschriften vom 29. November 1966 (GVBl. S. 1681).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

- a) Einnahmen und sächliche Ausgaben:
- | | | |
|--|----------------|--------------|
| Erwerbskosten für Grundstücksflächen im Straßenland | insgesamt etwa | 1 000 DM |
| Abfindungskosten für bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen im Falle eines förmlichen Umlegungsverfahrens | etwa | 35 000 DM |
| Entschädigungs- und Baukosten für die Anlagen für gesundheitliche Zwecke nach grober Schätzung | etwa | 3 200 000 DM |
| | insgesamt | 3 236 000 DM |

Die angegebenen Kosten sind haushaltsmäßig noch nicht erfaßt.

- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.