

127

Erläuterungsbericht

zum

Bebauungsplan X - 6 für das Gelände beiderseits
des Sprungechanzenweges zwischen Riemeisterstraße
und Holzungsweg in Berlin-Zehlendorf.

I.

1. Dienstliche Veranlassung:

Das von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßte Gelände ist Eigentum der Gafah. Die Gesellschaft beabsichtigt, das ihr gehörende Gelände zu erschließen und mit 72 Mietwohnungen und 115 Heimstätten (Einfamilien-Reihenhäuser) zu bebauen.

Dazu ist die Festsetzung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Lage innerhalb der vorbereitenden Bauleitplanung:

Das zu bebauende Gelände liegt im Wohngebiet der Nachbarschaft 12, Zehlendorf-Nord-Ost. Für die bauliche Ausnutzung ist im Baustufenplan die Geschloßflächenzahl 0,4 vorgesehen, bis auf einen 40 m breiten Streifen entlang der Riemeisterstraße, für den eine Ausnutzung von 0,9 in Aussicht genommen ist. Es wird im Westen von einer bezirklichen Verkehrsstraße (Onkel-Tom-Straße) berührt die eine Verbindung nach Süden zum Ortskern von Zehlendorf und nach Norden über die Königsallee zum Geschäfts- und Vergnügungszentrum Kurfürstendamm und zum Messegelände herstellt.

Nach Süden schließt sich das bereits vorhandene Wohngebiet der Einfamilien-Reihenhausssiedlung um den Hochsitzweg an. Nach Norden und Nordosten wird das zu erschließende Gelände durch die große Erholungsfläche Grunewald und das Rodelbahngelände, im Osten durch einen öffentlichen Grünstreifen begrenzt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse:

An der Nordgrenze des Erschließungsgeländes, das Teil des früheren Erschließungsgeländes des Sommerfeld-Konzerns war, besteht noch eine am 28. Januar 1929 förmlich festgestellte Freiflächengrenze und Baufluchtlinie, die aus formalen Gründen aufgehoben werden müssen. Das Gelände unterliegt außerdem dem sog. Baumschutzgesetz vom 29. Juli 1922 in der Fassung des Gesetzes zur achten Änderung vom 15. August 1951 (GVBl. S 586) und ist im Baumschutzverzeichnis eingetragen.

II.

1. Art der Nutzung:

Die aus dem Gelände der Gagfah zu bildenden Einzelgrundstücke sollen ausschließlich der Wohnnutzung dienen. Der Einsickerung von Geschäfts- und Gewerbebetrieben soll durch Punkt 9 Satz 2 der Planergänzungsbestimmungen ausdrücklich verhindert werden. Diese besondere Bestimmung wurde für notwendig gehalten, um eine Entwicklung, wie sie sich in dem südlich anschließenden Wohngebiet gezeigt hat, zu verhindern. Hier haben sich im Laufe der Jahre etwa 30 Gewerbebetriebe angesiedelt, die zwar überwiegend nicht gegen den § 8 Ziffer 25 der Bauordnung verstoßen, aber dennoch eine erhebliche Beeinträchtigung des Wohnens und des Siedlungscharakters herbeiführen, was schon zu zahlreichen Eingaben der Bewohner geführt hat. Die Art der Bebauung (überwiegend Einfamilien-Reihenhäuser) entspricht in Gruppierung und Gestaltung dem Charakter dieses Gebietes. Die durchschnittlich 5 m breiten Hausgärten sind nach Süden oder Westen gerichtet worden, so daß eine ausreichende Besonnung gewährleistet ist. Das hat nördlich vom Sprungschanzenweg zur Anordnung der Zeilen geführt, die mit einem durchschnittlichen Gebäudeabstand von 32 m ein weiches Auslaufen des privaten Grüns in die öffentlichen Erholungsflächen gewährleisten.

128

2. Maß der Nutzung:

Ein besonderes Nutzungsmaß wird durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt, da die geplante Bebauung durch eng gezogene Baugrenzen, Geschoszhöhen und die durch Punkt 4 der Planergänzungsbestimmungen festgelegte, einheitliche Gestaltung genau vorgeschrieben ist. Durch die geplante Bebauung wird ein Nutzungsmaß von $GFZ = 0,39$ erreicht. Das Nutzungsmaß liegt damit innerhalb der im Baustufenplan in Aussicht genommenen Regelung.

Für die Mietwohngrundstücke ist eine dreigeschossige Bebauung zugestanden worden. Das erscheint im Hinblick auf die gegenüberliegende dreigeschossige Bebauung an der Riemeisterstraße und die lockere Gruppierung vertretbar. Für den restlichen Teil des Erschließungsgeländes wurden im Anschluß an die südlich angrenzende Bebauung 2 Geschosse vorgeschrieben.

3. Verkehrsführung und ruhender Verkehr:

Der Sprungschanzenweg kann in Verbindung mit dem Holzungsweg, der einen Teil des Anliegerverkehrs aus dem Hegewinkel usw. aufnimmt, nicht als reine Anliegerstraße bezeichnet werden. Es wird ein teilweiser Abfahrtsverkehr aus dem anschließenden Siedlungsgebiet zu erwarten sein. Deshalb wurde ein 6 m breiter Fahrdamm für notwendig erachtet. Darüber hinaus mußte aus dem genannten Grunde dafür gesorgt werden, daß der ruhende Verkehr auf besonderen Parkplätzen bedient wird. Es ist deshalb ein privater Abstellplatz für etwa 20 Wagen ausgewiesen worden. Außerdem sieht der Bebauungsplan rd. 70 Garagenplätze vor. Es stehen damit 90 Abstellplätze zur Verfügung. Das entspricht einem Verhältnis von 1 : 2,1, bezogen auf die Anzahl der Wohneinheiten.

4. Grünplanung:

Der Bebauungsplan weist die nicht überbaubaren Flächen als private Grün- und Freiflächen aus. Der Bedarf an öffentlichem Grün ist in Anbetracht der bevorzugten Lage am Grunewald vollaufgedeckt.

Um eine einheitliche und befriedigende Gesamtwirkung von Straße und Bebauung zu erzielen, ist im Punkt 5 der Planergänzungsbe-

stimmungen nur eine niedrige Einfassung der Vorgärten vorgeschrieben und sind nach der gleichen Bestimmung seitliche Einfriedigungen in den Vorgärten untersagt worden. Das gleiche gilt auch für die gemeinschaftlichen Zugangswegse.

5. Einwohnerzahl:

Im Geltungsbereich des Planes entstehen insgesamt 187 Wohnungen. Bei einer durchschnittlichen Belegungszahl von 3,5 kann mit einem Zuwachs von rd. 650 Einwohnern gerechnet werden. Dieser Zuwachs wirkt sich auf die öffentlichen Einrichtungen wie Schule, Kindertagesstätte, Sportfläche nicht erheblich aus. Der für die Wohnnachbarschaft geplante Schulstandort ist bereits durch das von der amerikanischen Besatzungsmacht errichtete Schulgebäude am Hüttenweg bestimmt worden. Er wird später für die Zwecke der Schulverwaltung zur Verfügung stehen.

Weit schwieriger ist jedoch die Situation auf dem Gebiet der Mahversorgung. Obgleich durch den Einwohnerzuwachs ein erhöhter Bedarf an Läden in dem ganzen Gebiet nördlich der Argentinischen Allee hervorgerufen wird, wurde es nicht für zweckmäßig gehalten, im Geltungsbereich dieses Planes Läden und gewerbliche Einrichtungen aus den in Punkt II,1 genannten Gründen zuzulassen. Die Schaffung eines kleinen Mahversorgungszentrums in den Mietwohnhäusern an der Riemeisterstraße wurde aus verkehrlichen und raumordnerischen Gründen für ungünstig angesehen, weil der dadurch ohne Zweifel zusätzlich erregte Fußgängerquerverkehr an einer ohnehin sehr gefährlichen Straßengabelung alle Verkehrsteilnehmer gefährden würde.

Es ist deshalb daran gedacht, ein Mahversorgungszentrum am Holzungsweg Ecke Hochsitzweg in Form einer Ladenzeile entstehen zu lassen, das auch für den hier zu behandelnden Geltungsbereich in angemessener Entfernung liegt.

129

6. Landbeschaffung:

Das erforderliche Straßenland zum Sprungschanzenweg, Holzungs-
weg und zur Riemelsterstraße ist bereits bei den früheren Er-
schließungsverhandlungen von 1938 unentgeltlich an Berlin aufge-
lassen worden.

III.

1. Ausmaß und Form der Festsetzung:

Das von dem Bebauungsplan erfaßte Gebiet ist in einer Hand und
soll durch die Siedlungsgesellschaft einheitlich und geschlossen
errichtet werden. Dadurch ist die sehr eng begrenzte Festlegung
der Baugrenzen und sonstigen Nutzungsmaße möglich und vertret-
bar. Die Festlegungselemente und die Planergänzungsbestimmungen
sollen aber auch dazu dienen, die städtebauliche Einheit und
Reinheit der Siedlung auch in der fernerer Zukunft rechtlich zu
sichern.

2. Beteiligung bezirklicher Dienststellen:

Die bezirklichen Dienststellen wurden, soweit nötig, beteiligt.
Die Baudeputation des Bezirksamtes Zehlendorf hat dem Vorent-
wurf in ihrer Sitzung vom 23. Februar 1954 zugestimmt. In der 10.
Planungssitzung vom 21. Dezember 1954 hat der Bebauungsplan-Ent-
wurf mit Abänderungen die Zustimmung des Senators für Bau- und
Wohnungswesen erhalten. Gegen den daraufhin aufgestellten Rein-
plan hat der Planungsausschuß in seiner Sitzung vom 6. März 1956
keine Einwendungen erhoben.

Berlin-Zehlendorf, den 15. März 1956.

Amt für Stadtplanung

Lindemann

Magistratsoberbaurat