



Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 20. 9. 1968

V. Wahlperiode

Nr. 482

Vorlage — zur Kenntnisnahme — gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-99 für das Gelände zwischen Adolfstraße, Klistostraße, Hoffbauerpfad und Fußweg zwischen Urbanstraße und Adolfstraße 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-99 für das Gelände zwischen Adolfstraße, Klistostraße, Hoffbauerpfad und Fußweg zwischen Urbanstraße und Adolfstraße im Bezirk Zehlendorf

Vom 7. September 1968

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-99 vom 16. Februar 1968 für das Gelände zwischen Adolfstraße, Klistostraße, Hoffbauerpfad und Fußweg zwischen Urbanstraße und Adolfstraße 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

Nach der vorbereitenden Bauleitplanung — Neufassung des Baunutzungsplanes vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 472) — liegt das Gelände im Nichtbaugelände. Nach dem Entwurf zur Neufassung des Flächennutzungsplanes vom 30. Juli 1965 ist dieses Gelände als Parkanlage (Grünfläche) dargestellt, jedoch wurden die dagegen erhobenen Bedenken des Bezirksamtes Zehlendorf dem Senat und dem Abgeordnetenhaus zur Berücksichtigung empfohlen. Der Bebauungsplan X-99 soll die Rechtsgrundlage für die förm-

liche Aufhebung des Nichtbaugeländes bilden, um zu den auf dem Krankenhausbau- und Gelände des städtischen Behring-Krankenhauses bereits vorhandenen 60 Wohneinheiten weitere Wohnmöglichkeiten für Schwestern zu schaffen.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt — angeglichen an die für die angrenzenden Baublöcke geltenden Festsetzungen — für das inzwischen errichtete Schwesternwohnheim die Grundflächen der baulichen Anlagen mit Angabe der Zahl der Vollgeschosse fest.

Die Anordnung des zwischen zwei und fünf Geschossen hohen Baukörpers nimmt auf die vorhandene, den Planbereich umgebende Wohnbebauung weitgehend Rücksicht und stellt eine günstige Vermittlung zu der kompakten Baumasse der Südschule her. Die Festsetzung der Grundflächen der baulichen Anlagen und der Zahl der Vollgeschosse sichert den geschaffenen städtebaulichen Zustand. Die Bebauung erreicht eine GFZ von etwa 0,66; sie enthält 67 Wohneinheiten. Die Anordnung einer teilweise vier- und fünfgeschossigen Bebauung sichert einen erheblichen privaten Grünraum, der als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt wurde.

Für den Stellplatzbedarf der Bewohner wurden die entsprechenden Flächen als Vorschlag eingetragen.

Durch Planergänzungsbestimmung wird geregelt, daß im allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 6 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig sind, da derartige Anlagen hier ohnehin nicht in Betracht kommen.

Im Norden des Planbereichs wurde eine etwa 1120 m² große Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt, weil derartige Anlagen in diesem noch nicht vollkommen besiedelten Bereich nicht vorhanden sind und deshalb in gewissem Umfang Geländevorsorge getroffen werden muß.

Um die Kreuzung Klistostraße Ecke Adolfstraße übersichtlicher zu gestalten, wurde die Planergänzungsbestimmung 4 in den Bebauungsplan aufgenommen, die vorschreibt, daß eine Sichtfläche mit einer Seitenlänge von je 12 m an den Straßenbegrenzungslinien von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten ist.

Die Adolfstraße und die Klistostraße sind fertig ausgebaut. Der im Norden des Baublocks angrenzende Hoffbauerpfad ist als Fußweg ausgebaut. Der örtlich freigelegte Fußweg an der Ostseite des Planbereichs ist noch nicht hergestellt. Anschlüsse an das städtische Leitungsnetz sind vorhanden. Die förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien wurden unverändert durch Straßenbegrenzungslinien ersetzt.

III. Verfahren

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

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Zehlendorf hat dem Bebauungsplan mit Beschluß vom 20. März 1968 zugestimmt; er hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 29. April 1968 bis 31. Mai 1968 öffentlich ausgelegen.

Mit Schreiben vom 28. Mai 1968 hat Herr Dr. Günter Petermann als Eigentümer des Grundstücks Klistostraße 18

Bedenken vorgebracht und vorgetragen, daß bei den Anliegern der Klistostraße und Adolfstraße Befürchtungen bestünden, das Vorhaben (Schwesternwohnheim) würde die weitere zukünftige Bebauung der Umgebung präjudizieren.

Das Bezirksamt hat Herrn Dr. Petermann mit Schreiben vom 10. Juni 1968 mitgeteilt, daß mit der Festsetzung des Bebauungsplanes keine Vorentscheidung über die mögliche zukünftige Bebauung der Umgebung getroffen werde. Die Grundstücke in der Umgebung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes X-99 lägen nach dem auf Grund der Überleitungsvorschriften des Bundesbaugesetzes geltenden Bebauungsplan (förmlich festgestellter Fluchtlinienplan vom 6. März 1936 in Verbindung mit den Vorschriften über Art und Maß der baulichen Nutzung der Bauordnung von Berlin von 1958 und dem Baunutzungsplan) bereits mit Wirkung vom 1. Januar 1959 im Gebiet der Baustufe II/3, geschlossene Bauweise.

Nach diesen verbindlichen Festsetzungen könne seit dem genannten Zeitpunkt in dem Gebiet von Nachbargrenze zu Nachbargrenze gebaut werden, sofern das Nutzungsmaß nicht überschritten werde, die Abstandflächen eingehalten werden oder ein Nachbargrundstück nicht bereits offen bebaut sei. Es können danach 3/10 der Baugrundstücksfläche mit zwei Vollgeschossen bebaut werden. Auch eine mehr als zweigeschossige Bebauung sei im Ausnahmewege möglich, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstünden und die Geschosflächenzahl 0,6 nicht überschritten werde. In diesem Sinne könne mit einer mehrgeschossigen Bebauung auf den Grundstücken Klistostraße 15 und Hoffbauerpfad 2/4 Ecke Urbanstraße gerechnet werden, für die auch bereits Bauanträge vorlägen.

Herr Dr. Petermann hat sich auf diese Auskunft hin nicht mehr gemeldet. Die Bedenken können als ausgeräumt gelten.

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:

Aus den Festsetzungen für das Schwesternwohnheim ergeben sich für Berlin keine Kosten.

Das Herstellen des Spielplatzes wird schätzungsweise etwa 30 000 DM erfordern. Diese Kosten sind haushaltsmäßig noch nicht erfaßt.

Der endgültige Ausbau des 4 m breiten Fußweges zwischen Urbanstraße und Adolfstraße erfordert 27 000 DM, die in der Bauplanung für das Rechnungsjahr 1969 unter Abschnitt 42 02 HSt 823 enthalten sind.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 17. September 1968

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen