



**Dringliche Vorlage zur
Kenntnisnahme und
Empfehlung von
Ausschüssen**

vom / der
Bezirksamt

Drs. Nr: **1560/II**
Status: öffentlich
Datum: 14.03.2005
Verfasser: Bezirksamt

Bebauungsplan X - 32-1-1 ("Zehlendorfer Welle", Clayallee)

Beratungsfolge:

<u>Datum</u>	<u>Ausschuss</u>	<u>Sitzung</u>	<u>Erledigungsart</u>
16.03.2005	BVV	34.	Überwiesen
22.03.2005	Stapl	34.	Kenntnis genommen
20.04.2005	BVV	35.	Kenntnis genommen

1. Gegenstand der Vorlage: **Bebauungsplan X – 32-1-1**
[„Zehlendorfer Welle“, Clayallee]
2. Berichterstatter: **Bezirksstadtrat Stäglich**

Die Bezirksverordnetenversammlung wird gebeten, von nachstehendem Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 08.03.2005 beschlossen,

- I. den am 06. August 1991 festgesetzten Bebauungsplan X – 32-1 für die Grundstücke Clayallee 328/334 und Charlottenburger Straße 10/12 im Bezirk Zehlendorf gemäß § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in Teilflächen zu ändern.

Das **Änderungsverfahren** erhält nachfolgenden Titel und Geltungsbereich:

**Bebauungsplan X – 32-1-1
für das Grundstück Clayallee 328/334 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf.**

Grundlage bildet der beigefügte Übersichtsplan, Stand Februar 2005.

- II. **das Bauordnungsamt - Fachbereich Stadtplanung - mit der Durchführung des Beschlusses zu beauftragen.**

Auf die beigefügte Begründung - Stand Februar 2005 - wird verwiesen.

Weber
Bezirksbürgermeister

Stäglich
Bezirksstadtrat

Die Vorlage zur Kenntnisnahme wurde am 22.03.2005 in der 34. Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Naturschutz und Landschaftspflege beraten und zur Kenntnis genommen. Der Bezirksverordnetenversammlung wird die Kenntnisnahme empfohlen.

Dreyer
Ausschussvorsitzender

A Begründung

zur Einleitung des **Bebauungsplanänderungsverfahrens X – 32-1-1**

für das Grundstück Clayallee 328/334 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf.

Der Betrieb des Stadtbades Zehlendorf wurde am 30.04.2002 eingestellt und das genutzte Teilgrundstück an den Bezirk zurückgegeben. Das Bezirksamt sah keine Möglichkeit, das sanierungsbedürftige Bad selbst zu betreiben.

Um an diesem Standort weiterhin den Bürgerinnen und Bürgern ein öffentlich zugängliches Hallenbad bereitstellen zu können, ist im Frühjahr 2003 in Zusammenarbeit mit dem Liegenschaftsfonds ein Interessenbekundungsverfahren zur Vergabe des Grundstücks des Stadtbades Zehlendorf (Clayallee 328/334) durchgeführt worden. Eine Auswahlkommission entschied sich am 12.02.2003 für die Arbeit der Architekten KSP Engel und Zimmermann GmbH, die in der Bezirksamtssitzung am 18.02.2003 mit Beschluss-Nr. 27/2003 bestätigt wurde. Es handelt sich zum Einen um einen rechteckigen 3-4 geschossigen Baukörper mit Atriumhof und aufgesetztem quadratischen Staffelgeschoss im Süden und zum Anderen um einen tonnenförmigen Baukörper (Schwimmbad) parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze.

Nach einer längeren Überarbeitungsphase verbunden mit einem Investorenwechsel wurde der Entwurf modifiziert. Der Gebäudekörper des Schwimmbades bleibt tonnenförmig, hingegen wird der rechteckige Baukörper einerseits auf 2 Geschosse (Erd- und 1. Obergeschoss) reduziert und erhält andererseits zwei um 4 und 5 Obergeschosse aufgesetzte Baukörper. Auf der Dachfläche des 2. Obergeschosses wird innerhalb der einzelnen Gebäudekörper ein zusätzlicher Grünraum geschaffen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, ist gemäß § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) die Änderung des seit dem 06. August 1991 festgesetzten Bebauungsplans X - 32-1 für den Bereich des Stadtbades erforderlich.

Der rechtsgültige Bebauungsplan X - 32-1 setzt für den Planungsbereich, der die Flurstücke 1001, 1002 (Clayallee 328/334) und 366 (ehemalige Teilfläche des Grundstücks Charlottenburger Straße 10/12) umfasst, Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Hallenschwimmbad und Sporthalle“ fest. Das auf den Flurstücken 1001 und 1002 liegende Baufeld ist 3-geschossig, in offener Bauweise sowie mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bebaubar. Somit ist der Bereich des Flurstücks 366 von einer Bebauung freizuhalten. Entlang der südlichen Grenze zum Grundstück Charlottenburger Straße 8, 8 A ist ein 6 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der dicht mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen ist (Planergänzungsbestimmung Nr. 2).

Der Flächennutzungsplan - FNP - Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 16. März 2004 (ABl. S. 1441) stellt für das Grundstück Gemischte Baufläche M2 mit der Signatur Gedeckte Sportanlage dar. Zudem liegt der Bereich am Nordrand des als Einzelhandelskonzentration dargestellten Besonderen Ortsteilzentrums Zehlendorf-Mitte.

Der Geltungsbereich des einzuleitenden Bebauungsplanänderungsverfahrens X – 32-1-1 umfasst demzufolge das Grundstück Clayallee 328/334 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf. Da das Flurstück 366 (Teilfläche des Grundstücks Charlottenburger Straße 10/12) miterworben werden soll, ist es auf das Grundstück Clayallee 328/334 übertragen worden.

Das von der Planung betroffene ehemals Berlineigene Grundstück, das nunmehr aus 3 (drei) Flurstücken besteht, ist durch den Liegenschaftsfond am 31.01.2005 veräußert worden.

Der Geltungsbereich grenzt

- im Norden zum einen an die durch den Bebauungsplan X – 23 vom 22. Oktober 1956 festgesetzte Wohnbaufläche mit einem 7,5 m breiten begrünten privaten Vorgartenbereich (Clayallee 326/318), zum anderen an die durch den Baunutzungsplan (BNP) ausgewiesene gemischte Baufläche mit der Baustufe II/3. Die Grundstücke sind 1-4-geschossig und in offener Bauweise bebaut. In diesem Bereich des Baublockes wird überwiegend gewohnt.
- im Osten an die durch den Bebauungsplan X –32-1 vom 06. August 1991 festgesetzte und dementsprechend bebaute Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwache sowie die Straßenverkehrsfläche der Charlottenburger Straße.
- im Süden an die durch den Bebauungsplan X – 32 vom 06. April 1967 festgesetzten Misch-, Wohn- und Sondergebietsflächen sowie an die privaten mit Bindungen für Bepflanzungen nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Die direkt hier an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke sind planungsrechtlich als Mischgebiet und als private nicht überbaubare Grünfläche festgesetzt.
- im Westen an die durch den Bebauungsplan X – 23 vom 22. Oktober 1956 festgesetzte Straßenverkehrsfläche der Clayallee. Das über die Clayallee hinausliegende Gebiet ist im BNP als Mischgebiet mit der Baustufe III/3 und der Bereich zwischen Scharfe- und Riemeisterstraße als allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II/2 ausgewiesen.

Die Westseite der Clayallee ist von einer geschlossenen gründerzeitlichen Bebauung mit Mietshäusern geprägt. Demgegenüber erfährt die Ostseite der Clayallee zwischen dem Gebäude der AOK (Nr. 342) und dem Mietshaus Nr. 326 durch das elfgeschossige, im rechten Winkel zur Clayallee angeordnete Hochhaus, dem angelagerten Kaiser's Verbrauchermarkt mit Stellplatzflächen und dem zurückgesetzten, flachen, kubischen Stadtbad einen deutlichen städtebaulichen Bruch. In der Charlottenburger Straße wird das südlich an den Geltungsbereich angrenzende Grundstück von der Firma Auto Mann genutzt. Als Zwischennutzung hat diese Firma derzeit das Flurstück 366 als Abstellfläche gepachtet.

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Teil des Zentrums von Zehlendorf-Mitte und ist mit der Clayallee, dem Teltower Damm, der Berliner Straße und der Potsdamer Straße (Bundesstraße 1) gut an das Hauptverkehrsstraßensystem angebunden. Ebenso ist der Bereich optimal an das Berliner ÖPNV-Netz angeschlossen.

Angesichts der vorgesehenen Nutzungen für ein öffentliches Schwimmbad, Therme und Wellness-Center sowie einem Gesundheitszentrum, Einzelhandel mit insgesamt ca. 6.100 m² Nettoverkaufsfläche mit angeschlossenen Wohnungen ist beabsichtigt, hier ein Kerngebiet (MK) mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von ca. 1,65 festzusetzen. Das Schwimmbad und das Wohnen werden im MK in einem im Laufe des Verfahrens näher noch zu bestimmenden Teil des Bebauungsplans festgelegt. Eine geplante Tiefgarage ist bei der Berechnung der GRZ und GFZ nicht enthalten.

Das Flurstück 366 (ehemalige Teilfläche des Grundstücks Charlottenburgerstraße 10/12) soll weiterhin nicht bebaubar sein und mit einem 6 m breiten Pflanzstreifen zum Nachbargrundstück entsprechend der vorher genannten Planergänzungsbestimmung Nr. 2 festgesetzt werden. Es kann als Fuß- und Radwegverbindung zur Charlottenburger Straße genutzt werden.

Der durch den o.g. Bebauungsplan X - 32-1 planungsrechtlich gesicherte Sporthallenstandort wird aufgegeben.

Nach den im Umweltamt vorliegenden Erkenntnissen besteht für das Grundstück des Stadtbades kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten. Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster eingetragen. Ergebnisse von Boden- und Grundwasseruntersuchungen liegen dem Umweltamt nicht vor.

Anlässlich der Mitteilung über die bezirkliche Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB hat die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt) aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans geäußert. Das Bebauungsplanverfahren soll jedoch nach Auffassung von SenStadt nach § 7 AGBauGB durchgeführt werden, da es mit der Clayallee an eine

übergeordnete Straßenverbindung der Stufe 2 angrenzt. Demzufolge können gemäß Absatz 1 Nr. 2 dringende Gesamtinteressen Berlins berührt und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden.

Die zeitgleich mit Schreiben vom 03. Juli 2003 informierte und gemäß Artikel 13 Abs. 2 des Landesplanungsvertrags beteiligte Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg teilte mit, dass das Planungsgebiet sich im Siedlungsbereich des Gemeinsamen Landesentwicklungsplanes für den engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg (LEP eV, vom 02. März 1998, GVBl. S. 38) und im landesplanerisch bedeutsamen städtischen Zentrum Zehlendorf Mitte befindet. Der Entwurf des zu ändernden Bebauungsplans steht im Einklang mit dem Ziel 1.0.1. LEP eV „Vorrang von Erneuerung und Verdichtung vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen“. Darüber hinaus unterstützt er das Ziel 1.1 des FNP Berlin (Erhalt, Ausbau und Entwicklung städtischer Zentren sowie ihre Weiterentwicklung zu integrierten Standorten, vorrangig Kultur, Dienstleistungen, Einzelhandel und Freizeit).

B Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

- a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:
Keine
- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:
Keine

C Rechtsgrundlagen

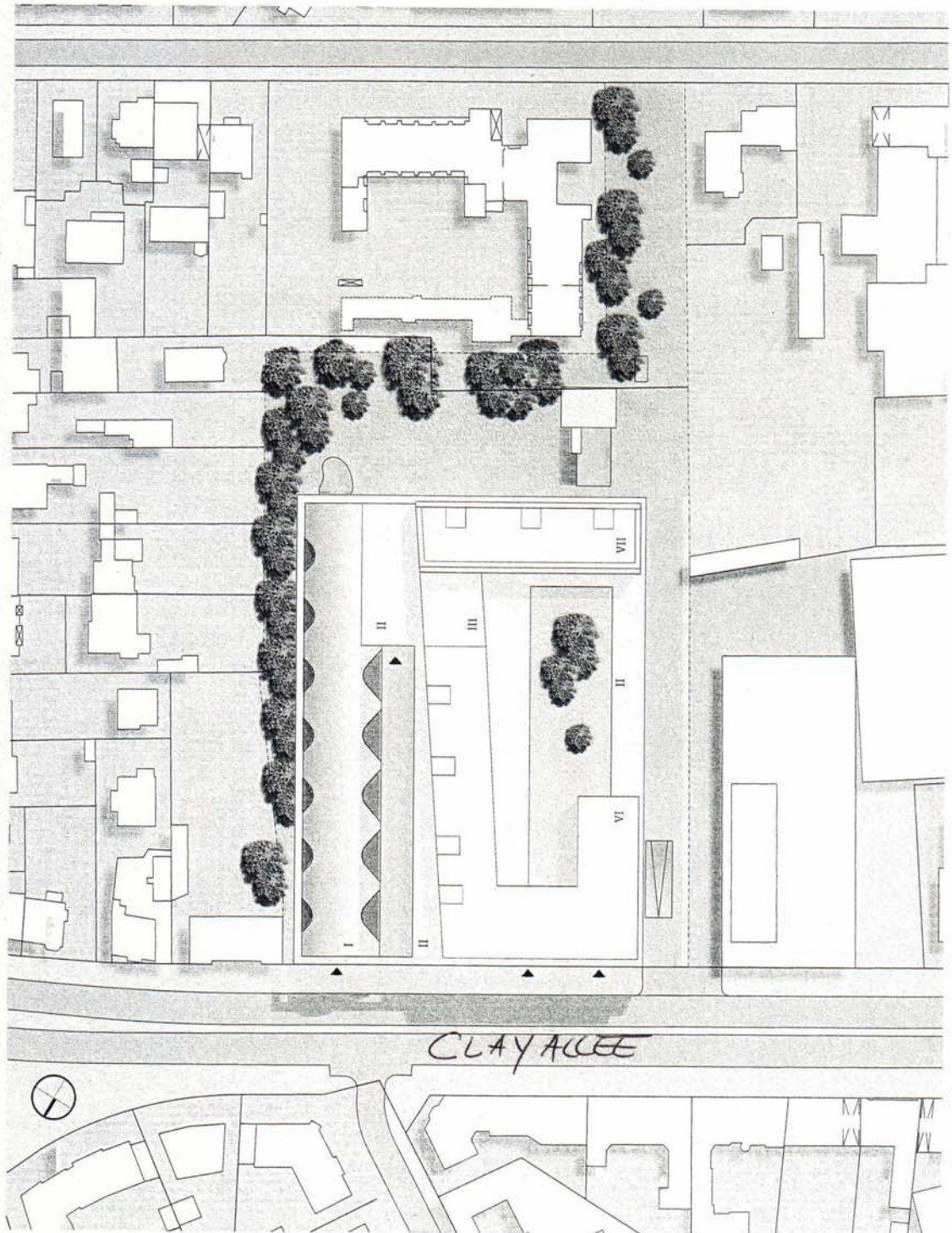
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (**AGBauGB**) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 18. Dezember 2004 (GVBl. S. 524);

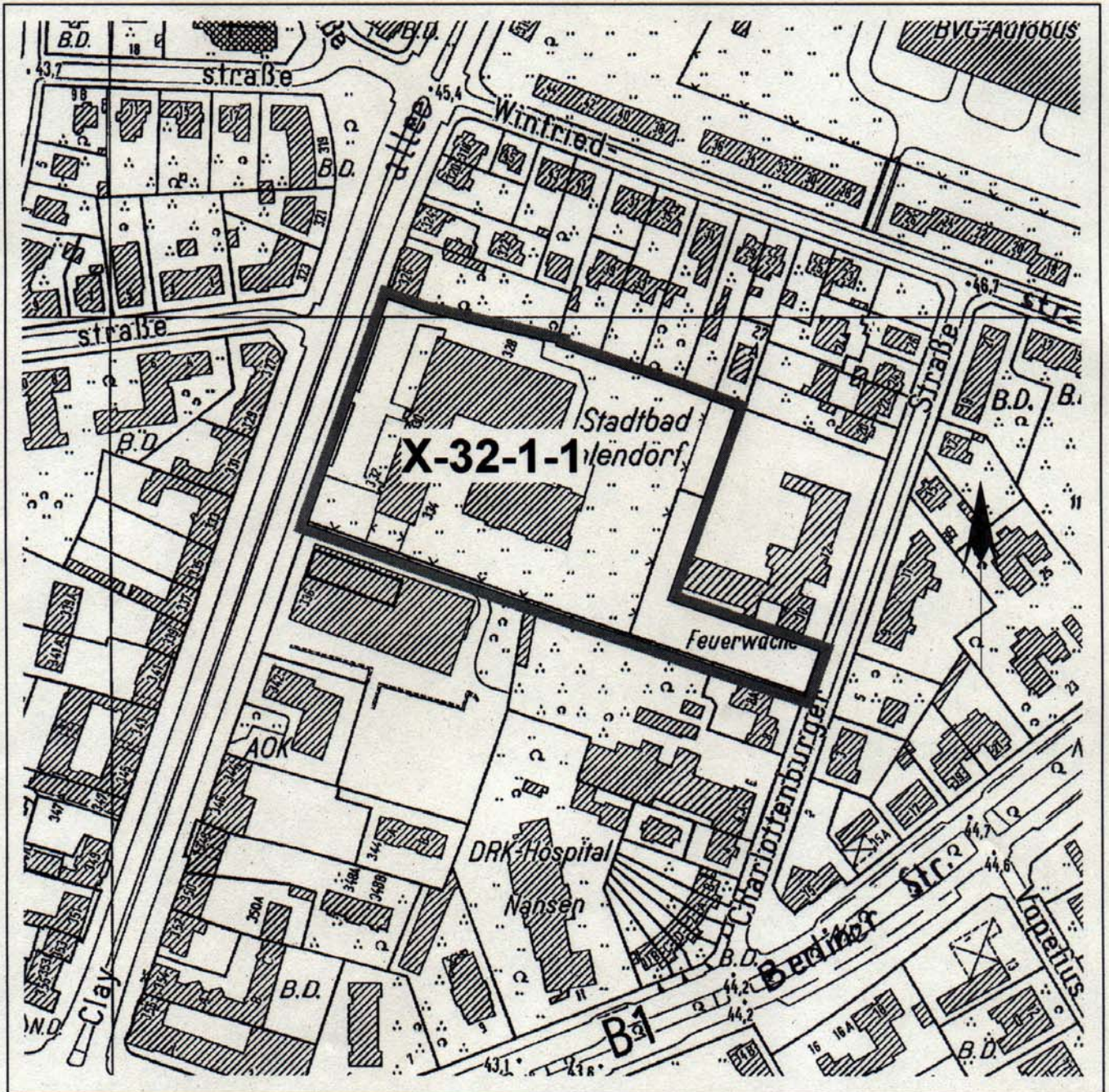
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) in der Fassung vom 28. Februar 2001 (GVBl. S. 61), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 27. September 2001 (GVBl. S. 521).

PROJEKTSKIZZE, STAND JANUAR 2005



Lageplan M1:500



Übersichtsplan
zum Bebauungsplanentwurf X – 32-1-1
 für das Grundstück Clayallee 328/334
 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf

*Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
 Abt. Bauen, Stadtplanung und Naturschutz
 Bauordnungsamt -Fachbereich Stadtplanung-
 Stand Februar 2005*