

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 6 Bundesbaugesetz
zum Bebauungsplan VII-115 vom 5.6.1968
für die Grundstücke Bismarckstraße 20 - 22 (teilweise),
22 - 33, Krumme Straße 73 - 81, Zillestraße 23/43 und
Zauritzweg 1/9 und 2/14 (teilweise) im Bezirk Charlottenburg

I. Veranlassung des Planes

Ein Baugesuch für die Neubebauung der Grundstücke Bismarckstraße 23-32 war Veranlassung zur Einleitung eines Planänderungsverfahrens, dessen Geltungsbereich durch ein weiteres Baugesuch auf den gesamten Block 157 ausgedehnt wurde.

Im Baunutzungsplan (Neufassung vom 28.12.1960) sind die Grundstücke an der Bismarckstraße und Krumme Straße 73-77 als gemischtes Gebiet - Baustufe V/3 -, der Rest des Blockes als allgemeines Wohngebiet mit der gleichen Baustufe ausgewiesen.

Nach Ziffer 5 der Richtlinien über Bauten im Kerngebiet vom 3.3.1965 (Dbl. VI/1965 Nr. 15) kann in besonderen Fällen auch für Grundstücke, die außerhalb des Kerngebietes liegen, aus stadtwirtschaftlichen Gründen eine höhere bauliche Ausnutzung zugelassen werden, sofern die Stellplätze nachgewiesen sind und sich das Vorhaben in die städtebauliche Gesamtkonzeption einfügt. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

Die Grundstücke im Planbereich - außer der Teilfläche des Grundstücks Bismarckstraße 20-22 - sind im Plan der Sanierungsgebiete - Ergänzungsplan zum Flächennutzungsplan für die Bezirke II, III, VI, VII, XI, XIV und XX - von Berlin vom 16.12.1963 (ABl. 1965 S. 36) als Fläche kenntlich gemacht, in der Maßnahmen der Stadterneuerung durchgeführt werden sollen. Die zum Teil durch private Initiative geplante Neuordnung der Bebauung auf diesem Block liegt daher im öffentlichen Interesse. Es kommt dem Bestreben entgegen, den städtebaulichen Zustand an der Deutschen Oper Berlin zu verbessern.

II. Inhalt des Planes

Die Planung sieht als Randbebauung an der Bismarckstraße 4- bis 5geschossige Geschäftsbauten und einen 3geschossigen Baukörper für eine Schulerweiterung vor. Anschließend hieran entsteht parallel zur Bismarckstraße eine von 7 bis 19 Geschossen gestaffelte Wohnbebauung, die an der Krumme Straße wieder an die Randbebauung anschließt.

Entlang der Zillestraße sind 5- bis 6geschossige und im Anschluß hieran an der Krumme Straße 10- bis 14geschossige Wohnhäuser geplant. An ihrem östlichen Flügel sollen senkrecht zur Zillestraße 7- bis 8geschossige Wohnhäuser errichtet werden. Eine weitgehende Begrünung ist zwischen den geplanten Bauten einschließlich der ebenerdig nachgewiesenen Stellplätze vorgesehen. Zur weiteren Deckung des Bedarfs werden Stellplätze zum Teil unter Terrain und in 2 Parkpaletten (in 2 bis 3 Ebenen, davon 1 - 2 über Terrain) etwa in der Mitte des Baublocks geschaffen. Die Höhe der oberen Ebenen wird durch Planergänzungsbestimmungen geregelt.

Insgesamt sind in beiden Bauvorhaben etwa 650 Wohnungen geplant.

Der bereits erwähnte Baukörper für die Schulerweiterung an der Bismarckstraße ist in der Baulücke zwischen dem vorhandenen Schulgebäude (4 Vollgeschosse) und dem 4geschossigen Neubau Bismarckstraße 23 vorgesehen. Dieses Gebäude soll auf Stützen stehend im Erdgeschoß einen freien Durchgang für Fußgänger zum Zauritzweg/Zillestraße gewährleisten. Die oberen 2 Geschosse sollen weitere Räume für die Erweiterung der Berufsschule (Berufsgruppen Textil und Bekleidung sowie Hauswirtschaft für insgesamt 25 Klassen für 600 Schüler) aufnehmen. Der östliche Anschluß wird im Bebauungsplan VII-95 behandelt.

a) Bestand

Grundbesitz:

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Planes sind mit Ausnahme des Anteils vom Schulgrundstück Bismarckstraße 22 (Hedwig-Heyl-Schule) Privateigentum.

Vorhandene Bauten:

Auf dem Grundstück Bismarckstraße 33/Krumme Straße 73 befindet sich das 5geschossige VDE-Gebäude, das bestehen bleibt und in die neue Bebauung einbezogen wird. Die restlichen Grundstücke waren zum Teil mit 3- bis 5geschossigen alten Wohngebäuden und 1- bis 2geschossigen Gewerbebauten bebaut, die zum Teil bereits entfernt sind bzw. noch abgebrochen werden müssen.

Straßen und Leitungen:

Versorgungsleitungen sind vorhanden, die erschließenden Straßen sollen verbreitert werden, wozu umfangreiche Leitungsverlegungen erforderlich sind.

Der Zauritzweg ist nur bis zur Kehre vor Haus-Nr. 13 befahrbar, die Verbindung zur Bismarckstraße bildet ein Fußweg.

Baugrund und Grundwasserstand:

(Angaben von SenBauWohn VII E vom 30.10.64)

Das Gelände liegt am Ostrande der pleistozänen (diluvialen) Charlottenburger Geschiebemergelsinseln. In Anbetracht der früheren dichten Bebauung wird der Boden bis zu den alten Gründungstiefen gestört oder ausgefüllt sein. Der unverritzte Boden besteht im ganzen Bereich aus Geschiebemergel, in den oberen Lagen infolge Entkalkung aus Geschiebelehm. Die Tiefenreichweite des Mergels beträgt an der westlichen Planungsgrenze rd. 15 m und nimmt nach Osten hin bis auf etwa 6 m Tiefe ab. Nach den Erfahrungen beim Bau der Deutschen Oper ist damit zu rechnen, daß der Geschiebemergel zumindest im Westabschnitt ungemein hart ist. Trotzdem sollte seine Zustandsform (Konsistenz) in Gründungstiefe stets an Hand ungestörter Bohr- oder Schürfproben geprüft und seine zulässige Bodenpressung danach bestimmt werden.

Das Grundwasser ist unter der Geschiebemergelbank gespannt. Die Stände des ungespannten Grundwassers werden seit September 1945 an Beobachtungsrohren, die den Mergel durchdringen, regelmäßig gemessen. Ihr Höchststand während dieser Zeitspanne wurde 1946 auf etwa NN + 31,8 m festgestellt.

Oberhalb des Geschiebelehms ist mit Staunässe zu rechnen.

b) Art und Maß der geplanten Nutzung

Die Straßen- und Baufluchtlinien im Geltungsbereich des Planes werden aufgehoben, neue Straßenbegrenzungslinien der Krumme Straße und Zillestraße werden festgesetzt.

Im Bereich des Grundstücks Bismarckstraße 33 wird die Straßenbegrenzungslinie entsprechend der örtlich vorhandenen Gebäudefront bestimmt.

Der städtebaulichen Entwicklung in diesem Gebiet Rechnung tragend, ist entlang der Bismarckstraße bereits ein 40 m breiter Geländestreifen als Kerngebiet in den Entwurf zum Flächennutzungsplan für Berlin übernommen worden. Da die betroffenen Grundstücke als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind, werden sie im vorliegenden Bebauungsplan entsprechend ihrer Nutzungsart (Geschäfts- und Wohnbauten) ganz, d.h. innerhalb ihrer neugebildeten Grundstücksgrenzen, dem Kerngebiet zugeordnet.

In überwiegender Übereinstimmung mit dem Baunutzungsplan und dem Entwurf zum Flächennutzungsplan sollen die Bauflächen der Grundstücke Zillestraße 23/43 und Krumme Straße 76-81 als zum allgemeinen Wohngebiet gehörig festgesetzt werden.

Der vom Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erfaßte Geländeteil der Hedwig-Heyl-Schule (siehe auch Bebauungsplan VII-95) zwischen der Kehre des Zauritzweges und der Bismarckstraße, welcher für die bauliche Erweiterung der Schule vorgesehen ist, wird als dem allgemeinen Wohngebiet zugehörige Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" ausgewiesen.

Als Maß der baulichen Nutzung werden für sämtliche bestehenden und geplanten baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Planes deren Grundflächen und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Um die bestehende und notwendige Fußgängerverbindung zwischen der Bismarckstraße und dem Zauritzweg/Zillestraße zu gewährleisten, muß ein Streifen des Schulgrundstücks mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie zum Schutze der hier vorhandenen Leitungen mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmens-träger belastet werden.

Um den geplanten Schulerweiterungsbau einwandfrei an die Brandwand des benachbarten Geschäftshauses anbauen zu können, ergibt sich die Notwendigkeit einer Grenzregelung an der westlichen Grenze des Schulgrundstücks.

III. Haushaltsmäßige Auswirkungen

a) Einnahmen und sächliche Ausgaben:

Nach überschläglicher Schätzung werden Kosten entstehen für

1. Grunderwerb
für Straßenlandzwecke an der Zillestraße, Krumme Straße und Bismarckstraße etwa 172.300,-- DM
2. Straßenausbau
(ohne Leitungsverlegungen) etwa 650.000,-- DM
3. den Schulerweiterungsbau etwa 1.500.000,-- DM
4. für weitere Entschädigungen
(Umzugskosten für Umsetzmieter etc.) werden geschätzt etwa 10.000,-- DM
5. für Entschädigung wegen vorzei-
tiger Freimachung der Grundstücke
Zillestraße 35 und 37 etwa 30.000,-- DM
6. noch anfallende Abrißkosten werden
geschätzt auf etwa (Zillestr. 37) 17.500,-- DM

Die Kosten der Positionen 1 - 3 sind haushaltsmäßig noch nicht erfaßt.

b) Personalwirtschaftliche Ausgaben: keine.

IV. Verfahren

Zustimmung des Senators für Bau- und Wohnungswesen vom 25.8.1965, zu der überarbeiteten Fassung vom 13.4.1967.

Aufstellungsbeschluß des Bezirksamtes vom 21.9.1965.


Ergänzungsbeschluß des Bezirksamtes vom 16.5.1967.

Berlin-Charlottenburg, den 5. Juni 1968

Vermessungsamt


(Hartlieb)

Stadtplanungsamt


(Zimmer)

Abt. Bau- und Wohnungswesen


(Grigers)

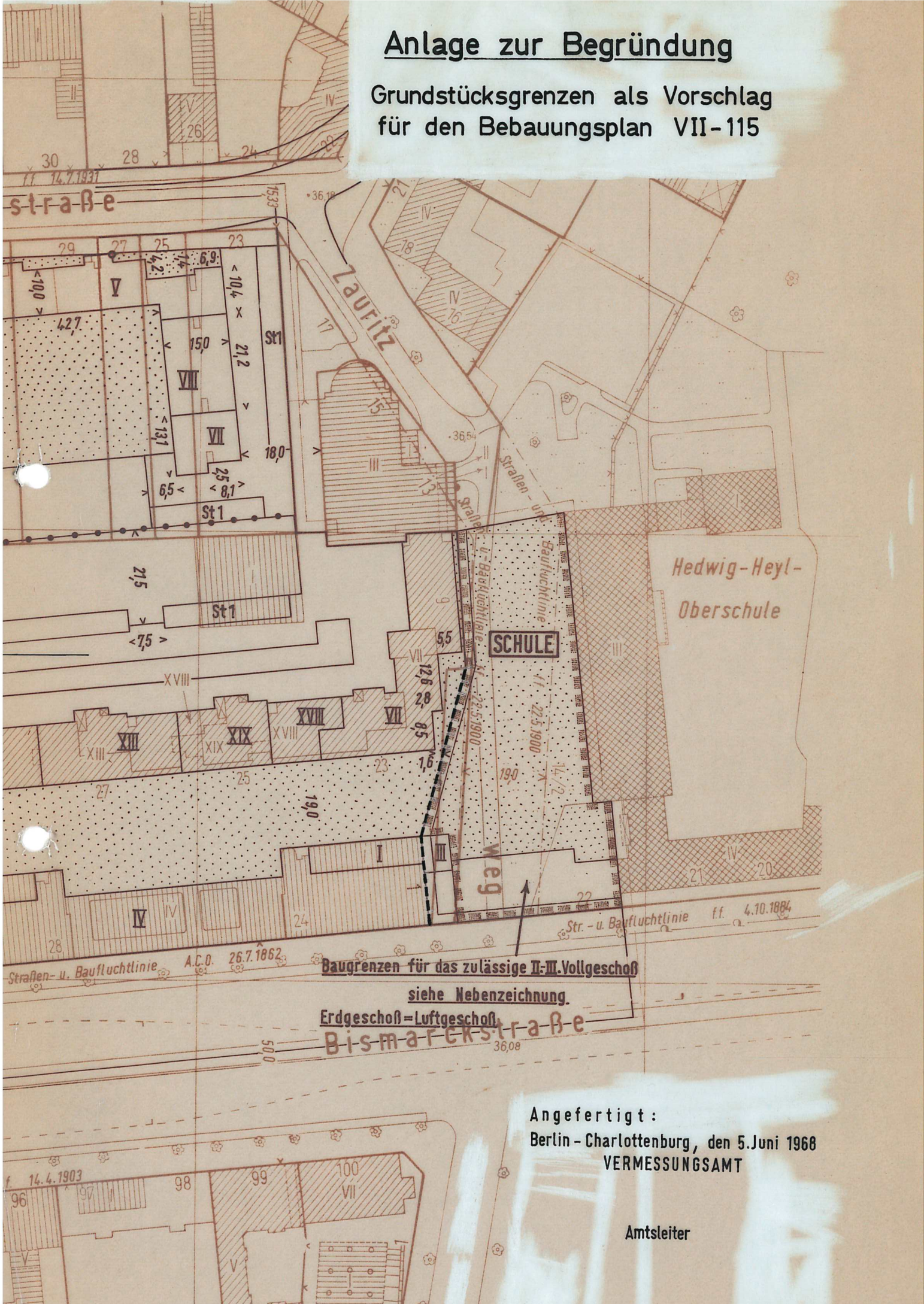
Die Begründung vom 5. 6. 1968
zum Bebauungsplan VII-115 vom 5. 6. 1968
hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes
zusammen mit dem Bebauungsplan VII-115
in der Zeit vom 15.10. bis einschl. 14.11. 68
ö f f e n t l i c h a u s g e l e g e n.

Berlin 10 (Charlottenburg), den 18. Nov. 1968
BEZIRKSAMT CHARLOTTENBURG
Abteilung Bau- und Wohnungswesen
STADTPLANUNGSAMT


Amisleiter

Anlage zur Begründung

Grundstücksgrenzen als Vorschlag
für den Bebauungsplan VII-115



Baugrenzen für das zulässige II.-III. Vollgeschoss

siehe Nebenzeichnung.

Erdgeschoss = Luftgeschoss

Bismarckstraße

Angefertigt:
Berlin - Charlottenburg, den 5. Juni 1968
VERMESSUNGSAMT

Amtsleiter