

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 6 Bundesbaugesetz
zum Bebauungsplan VII-143 vom 10.5.1968
für die Grundstücke Am Rupenhorn 21 (teilweise) und
22 - 23 sowie eine Teilfläche der geplanten Straße 35
im Bezirk Charlottenburg

I. Veranlassung des Planes

Anlaß zur Einleitung des Planänderungsverfahrens war die Absicht der neuen Eigentümerin - Gemeinnützige Beamten-Siedlungs-Gesellschaft mbH -, das ehemals landeseigene Grundstück Am Rupenhorn 22 - 23 mit 18 Eigentumswohnungen zu bebauen.

Um die einmalige landschaftliche Situation (Geländeformation und Baumstand) weitgehend zu erhalten und der vorhandenen nachbarlichen Bebauung Rechnung zu tragen, ergab sich hier die Notwendigkeit, einen mehrgeschossigen, stark gegliederten Baukörper vorzusehen.

Das Bauvorhaben sieht einen in der Höhe gestaffelten Baukörper bis zu 5 Vollgeschossen vor, wobei eine Ausnutzung von GFZ = 0,43 erreicht wird (bisher zulässig 0,2).

In städtebaulicher Hinsicht wird dieses Bauvorhaben befürwortet, zumal nach dem in Aufstellung begriffenen Flächennutzungsplan eine Höherzonung dieses Geländes auf GFZ = 0,4 vorgesehen ist.

Die Festlegung dieser Bauabsichten macht ein Planänderungsverfahren notwendig, zu dessen Einleitung der Senator für Bau- und Wohnungswesen am 12.10.1966 seine Zustimmung gegeben hat.

II. Inhalt des Planes

a) Bestand

Grundbesitz:

Das ehemals landeseigene Grundstück Am Rupenhorn 22 - 23 ist von der Gemeinnützigen Beamten-Siedlungs-Gesellschaft mbH (GBS) für den Bau von Eigentumswohnungen erworben worden. Es ist ein unbebautes Waldgrundstück. Mit dem Bau der Eigentumswohnungen ist inzwischen begonnen worden.

Straßen und Leitungen:

In der ausgebauten Straße Am Rupenhorn sind die Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden.

Baugrund und Grundwasser:

(Angaben von SenBauWohn - VII E vom 5.10.1966)

Das Planungsgelände liegt am Westhang der pleistozänen Hochfläche des Teltow, dessen Schichten hier auf tiefgründigen Sanden verschiedener Korngröße und in größerer Tiefe aus Kies bestehen. Dies ist durch Tiefbohrungen an der Havelchaussee und an der Straße Am Rupenhorn nachgewiesen. Sondierungen haben ergeben, daß die rd. 1 m starke Decke aus Waldboden und relativ locker gelagerten Abschlamm-massen besteht. In normaler Gründungstiefe ist der fein- bis mittelkörnige Sand bereits dicht gelagert und deshalb ein hervorragender Baugrund, der nach DIN 1054 belastet werden kann.

Das Planungsgebiet liegt im unmittelbaren Absenkungsbe-reich und im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Tiefwer-der. Der höchste, von den Entnahmen des Wasserwerks beein-flußte Grundwasserstand seit Beginn regelmäßiger Peilungen (Dezember 1945) wurde im Ostteil auf etwa NN + 31,0 m und im Westteil auf etwa NN + 30,5 m festgestellt.

Der höchste, unbeeinflusste Grundwasserstand im Westteil wird auf etwa NN + 31,0 m geschätzt.

b) Art und Maß der geplanten Nutzung:

In Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung (Baunutzungsplan) wird die Baufläche des Grundstückes Am Rupenhorn 22-23 als zum "reinen Wohngebiet gehörig" fest-gesetzt.

Zur Festlegung der angestrebten städtebaulichen Lösung wird der geplante Baukörper durch Baugrenzen mit Geschoß-zahlen festgesetzt. Die geringfügige Überschreitung des im Entwurf zum Flächennutzungsplan vorgesehenen Maßes der baulichen Nutzung (GFZ = 0,4) ist vom Städtebaulich-ästhe-tischen her begründet.

Die geplanten Garagen werden als Stellplatz Ga 1 ausgewie-sen. Zur Erhaltung des Waldcharakters werden die restlichen Flächen des Grundstückes als "nicht überbaubare Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen" festgesetzt.

Um den für Straßenbau nicht mehr benötigten Geländeteil der geplanten Straße 35 als Fußwegverbindung mit dem Grunewald weitgehend zu erhalten, wird er - ausgenommen einen 5 m breiten Streifen - als Fläche für die Forstwirtschaft ausge-wiesen. Der 5 m breite Streifen auf der Südseite wird verein-barungsgemäß dem Grundstück Am Rupenhorn 21 zugeschlagen und als nicht überbaubare Fläche des Baugrundstückes ausgewiesen. Zum Schutze des in dem ehemals geplanten Straßenland vorhan-denen Kanals der Stadtentwässerung wird ein entsprechendes Leitungsrecht eingetragen.

Die ff. Straßen- und Baufluchtlinien werden aufgehoben. Entlang der Straße Am Rupenhorn wird eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Aufhebung des ehemals geplanten Straßenabschnittes südlich vom Baugrundstück ist ohne Schwierigkeiten durchführbar, da die Erschließung der beiden Nachbargrundstücke von der Straße Am Rupenhorn aus sichergestellt ist.

III. Haushaltsmäßige Auswirkungen

a) Einnahmen und sächliche Ausgaben:

Für das Aufnehmen der im aufzuhebenden Straßenabschnitt der Straße 35 teilweise vorhandenen Bordkanten sowie die Schließung der Bordschwellen Am Rupenhorn einschließlich der hier üblichen Befestigung des Gehweges werden Kosten in Höhe von DM 8.000,-- entstehen. Diese sind haushaltsmäßig noch nicht erfaßt.

Durch den Verkauf eines 5 m breiten Geländestreifens wurden Einnahmen für Berlin erzielt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: keine.

IV. Verfahren

- 12.10.1966 Zustimmung des Senators für Bau- und Wohnungswesen zur Einleitung des Verfahrens.
17.10.1966 Bezirksamtsbeschluß Nr. 276.
23.2.1967 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (48. Planungssitzung).

Berlin-Charlottenburg, den 10. Mai 1968

Vermessungsamt

Hartlieb
(Hartlieb)

Stadtplanungsamt

Zimmer
(Zimmer)

Abt. Bau- und Wohnungswesen

Grigers
(Grigers)