



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-86
für das Gelände zwischen Bezirksgrenze, Tapiauer Allee, Lyckallee
und Kranzallee sowie beiderseits der Straße 219 im Bezirk Charlottenburg

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 VII-86
für das Gelände zwischen Bezirksgrenze, Tapiauer Allee,
Lyckallee und Kranzallee sowie beiderseits der Straße 219
im Bezirk Charlottenburg

Vom 14. April 1971

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 1970 (BGBl. I S. 805 / GVBl. S. 1078), in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 1969 (GVBl. S. 1034), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VII-86 vom 6. März 1970 mit Deckblatt vom 25. März 1971 für das Gelände zwischen Bezirksgrenze, Tapiauer Allee, Lyckallee und Kranzallee sowie beiderseits der Straße 219 im Bezirk Charlottenburg wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Charlottenburg von Berlin, Abteilung Bauwesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Charlottenburg von Berlin, Abteilung Bauwesen, 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

Das Gelände gehört nach der Neufassung des Baunutzungsplanes vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) zum allgemeinen Wohngebiet der Baustufe II/2; es ist im

Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), geändert durch den 1. Änderungsplan vom 25. Mai 1970 (ABl. 1971 S. 427), als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschoßflächenzahl 0,6 dargestellt.

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes waren Bauabsichten der Gemeinnützigen Beamten-Siedlungsgesellschaft m.b.H. (GBS); sie hat das Gelände erworben, um auf dem überwiegenden Teil 133 Wohnungen zu errichten.

Der Bebauungsplan sichert die als Straßenverkehrsflächen benötigten Grundstücksflächen und die Erschließung des Geländes. Er schafft zugleich die rechtlichen Voraussetzungen zur Durchführung der Baumaßnahmen, indem er Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung regelt.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

1. Straßenbegrenzungslinien

- a) für die Kranzallee und die Lyckallee entsprechend ihrer in der Örtlichkeit vorhandenen Breite von je 15,0 m,
 - b) für den Ausbau der Tapiauer Alle, die eine Breite von 14,0 m erhält, und
 - c) für den Ausbau der Straße 219, die der inneren Erschließung des Geländes dient und in einem Wendepunkt endet, in einer Breite von überwiegend 12,0 m.
2. Auf dem Gelände östlich der Straße 219 sowie südlich der Kranzallee und der Lyckallee wurden die Grundflächen dem allgemeinen Wohngebiet zugeordneter baulicher Anlagen mit 1 bis 6 zulässigen Vollgeschossen durch Baugrenzen unter Angabe der jeweils zulässigen Vollgeschoßzahl ausgewiesen. Die für die Aufnahme von Läden zur Sicherstellung der Nahversorgung vorgesehene Grundfläche einer eingeschossigen baulichen Anlage südlich der Lyckallee wurde durch eine Eintragung als Vorschlag gekennzeichnet.
3. Die Grundstücksflächen westlich der Straße 219 und westlich der Tapiauer Allee wurden bei flächenmäßiger Ausweisung als allgemeines Wohngebiet mit der Geschoßflächenzahl 0,6 festgesetzt.

In dem Teil westlich der Straße 219, der dem Verein „Tag der offenen Tür“ zur Errichtung weiterer Einfamilienhäuser zur Verfügung gestellt wurde, sind 2 Vollgeschosse und die Grundflächenzahl 0,4 zulässig. Entsprechend der vorhandenen Bebauung wurde für die ersten beiden Häuser die offene Bauweise festgesetzt. Da nach den weiteren Bauabsichten im Anschluß daran eine bandartige Bebauung vorgesehen ist, gilt für den übrigen Bereich die geschlossene Bauweise.

Für das mit A bezeichnete Gebiet westlich der Tapiauer Allee wurden 1 Vollgeschos und die Grundflächenzahl 0,6 festgesetzt. Es sind nur Gartenhof- und Atriumhäuser zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht für die zu bildenden Grundstücke, für die eine flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Flächen getroffen worden ist, und für die Terrassenhausbebauung östlich der Straße 219 der vorbereitenden Bauleitplanung.

Das aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelte Maß der baulichen Nutzung für das Baugrundstück Kranzallee - Lyckallee Ecke Tapiauer Allee (Geschoßflächenzahl etwa 0,8) ist wegen der besonderen Lage des Grundstücks an einer vorhandenen Parkanlage bzw. am Grunewald städtebaulich gerechtfertigt.

Da der heraufgezonte Bereich des Grundstücks flächenmäßig nur einen kleinen Teil des im Flächennutzungsplan dargestellten allgemeinen Wohngebietes mit der zulässigen Geschoßflächenzahl 0,6 umfaßt, führt diese Abweichung nicht zu einer Änderung der Grundzüge der Planung. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden durch die Anhebung nicht beeinträchtigt. Die erforderlichen Stellplätze werden zum Teil in einer Tiefgarage untergebracht, so daß auch den verkehrlichen Bedürfnissen in befriedigender Weise Rechnung getragen wird. Sonstige öffentliche Belange stehen der Erhöhung des Nutzungsmaßes nicht entgegen.

Ein Teil der für die Wohnnutzung im Bebauungsplanbereich erforderlichen Garagen und Stellplätze wurde in ebenerdigen Anlagen nahe den Straßen festgesetzt.

Die nicht mehr erforderlichen Straßen- und Baufluchtlinien wurden aufgehoben und der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen festgesetzt.

Die erst nach der öffentlichen Auslegung bekannt gewordenen Absichten des Vereins „Tag der offenen Tür“, in den weiteren Jahren nicht mehr Einzel- und Doppelhäuser, sondern bandartige Häusergruppen zu errichten, machten die Änderung des Bebauungsplanentwurfs durch Deckblatt erforderlich.

Die übrigen Änderungen - Grundflächenzahl 0,4 für das Gebiet westlich der Straße 219 und die Zulässigkeit von Gartenhof- und Atriumhäusern anstelle von Einzel- und Doppelhäusern für den Bereich A - entsprechen den tatsächlichen oder beabsichtigten Nutzungen und wurden in das Deckblatt aufgenommen. Die Betroffenen wurden unterrichtet. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen nicht berührt.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Die vorgebrachten Bedenken wurden berücksichtigt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Bebauungsplan am 17. April 1970 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 5. Mai bis 5. Juni 1970 öffentlich ausgelegen. Während der Auslegungsfrist wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 1970 (BGBl. I S. 805 / GVBl. S. 1078), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237, berichtigt BGBl. 1969 I S. 11 / GVBl. S. 1676, berichtigt GVBl. 1969 S. 142);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 1969 (GVBl. S. 1034).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Der Erschließungsaufwand für die zum Teil bereits ausgebaute Straße 219 und die Tapiauer Allee ist im Rahmen der dafür geltenden Vorschriften beitragsfähig.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 24. April 1971

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen