



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

**über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-109
für die Grundstücke Ahornallee 36-55, Soorstraße 2-22
und Gottfried-Keller-Straße 1 im Bezirk Charlottenburg**

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, daß der Senator für Bau- und Wohnungswesen die nachstehende Verordnung erlassen hat:

Verordnung

**über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-109
für die Grundstücke Ahornallee 36-55, Soorstraße 2-22
und Gottfried-Keller-Straße 1 im Bezirk Charlottenburg**

Vom 5. August 1974

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 1972 (BGBl. I S. 873 / GVBl. S. 1052), 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 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VII-109 vom 12. Juli 1973 für die Grundstücke Ahornallee 36-55, Soorstraße 2-22 und Gottfried-Keller-Straße 1 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 Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, 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

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes waren das Erfordernis der planungsrechtlichen Sicherung der für den Umbau eines Abschnittes der Platanenallee benötigten privaten Grundstücksflächen als Straßenverkehrsfläche sowie die Bauabsichten der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbau-Gesellschaft Berlin mbH. Die Bauabsicht bestand darin, auf dem Baugrundstück Soorstraße 17 ein Schwesternwohnhaus im Rahmen einer Geschößflächenzahl zu errichten, die mit der vorbereitenden Bauleitplanung zu vereinbaren war, aber nicht dem geltenden Baurecht entsprach.

Der Bebauungsplan regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegt das Gelände im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe II/2.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 4. Änderungs- und Ergänzungsplan vom 16. Juli 1973 (ABl. 1974 S. 793), stellt das Gelände als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschößflächenzahl 0,6 sowie den Straßenzug Platanenallee - Knobelsdorffstraße als örtliche Hauptverkehrsstraße dar.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt im einzelnen fest:

1. Straßenverkehrsflächen für die Gottfried-Keller-Straße, für Teilabschnitte der Ahornallee, der Soorstraße und der Platanenallee, wobei für die Platanenallee Teilflächen der angrenzenden Grundstücke in Anspruch genommen werden;
2. die Baugrundstücke bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise als allgemeines Wohngebiet mit drei zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschößflächenzahl 0,7;
3. Sichtflächen an der Einmündung der Gottfried-Keller-Straße in die Soorstraße und im nördlichen Bereich der Platanenallee jeweils an der Ahornallee und an der Soorstraße.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurden u. a. geregelt, daß

- a) im allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind (Gartenbaubetriebe und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen kommen in dem überwiegend für eine Wohnbebauung vorgesehenen Gebiet nicht in Betracht);
- b) im allgemeinen Wohngebiet Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden können, wenn die Geschößflächenzahl nicht überschritten wird;
- c) die Bebauungstiefe 20,0 m - gerechnet von der Baugrenze an - beträgt und eine Überschreitung bis zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen beziehungsweise Baugrenzen zugelassen werden kann, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen;

- d) die Sichtflächen von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten sind.

Das gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes bis zu der Geschößflächenzahl 0,7 angehobene Maß der baulichen Nutzung ist als Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung anzusehen und steht im Zusammenhang mit der Absicht, die Grundstücke einer intensiveren baulichen Nutzung zuzuführen. Die Anhebung des Nutzungsmaßes ist auch im Hinblick auf die günstige Lage des gut erschlossenen Gebietes stadtwirtschaftlich gerechtfertigt. Die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt.

Die gegenstandslos gewordenen förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien wurden aufgehoben und Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen festgesetzt.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Bebauungsplan am 15. November 1973 zugestimmt.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 18. Dezember 1973 bis einschließlich 22. Januar 1974 öffentlich ausgelegen.

Bedenken gegen den Bebauungsplan wurden vom Eigentümer des Grundstücks Ahornallee 51 / Soorstraße 6 - Herrn Leo Gruschow - vorsorglich zur Wahrung der Frist und ohne nähere Begründung vorgebracht. Sie wurden nach Einsicht in den Bebauungsplan zurückgenommen.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 1972 (BGBl. I S. 873 / GVBl. S. 1052), 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. 1085), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884).

C. Haushaltmäßige Auswirkungen:

- a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Nach Angaben des Bezirksamtes entstehen Kosten für

1. den Erwerb der als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Grundstücksflächen der Platanenallee in Höhe von etwa 28 000,— DM
2. den Straßenausbau in Höhe von etwa 150 000,— DM.

Die Mittel werden zu gegebener Zeit in den entsprechenden Fachhaushalten nachgewiesen.

- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 13. August 1974

Der Senat von Berlin

Prof. Dr. Stein
Senator für den
Reg. Bürgermeister

Riebschläger
Senator
für Bau- und Wohnungswesen