



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über Festsetzung des Bebauungsplanes VII-144
für das Gelände zwischen Glockenturmstraße, Angerburger Allee,
Schirwindter Allee und Heerstraße 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-144
für das Gelände zwischen Glockenturmstraße,
Angerburger Allee, Schirwindter Allee und Heerstraße
im Bezirk Charlottenburg

Vom 2. September 1977

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617 / GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), geändert durch Gesetz vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281 / GVBl. S. 2780), 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-144 vom 13. Mai 1974 mit Deckblatt vom 12. August 1977 für das Gelände zwischen Glockenturmstraße, Angerburger Allee, Schirwindter Allee und Heerstraße 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

Auf die Vorschriften über

1. Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen (§ 44 c Abs. 1 Satz 1 und 2 BBauG),
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 c Abs. 2 BBauG) und
3. die einjährige Ausschlussfrist, innerhalb der Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften schriftlich geltend gemacht werden müssen (§ 155 a Satz 1 und 2 BBauG),

wird hingewiesen.

§ 4

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die Absicht, das Areal, das ursprünglich Berlin gehörte und an mehrere Bauträger veräußert worden ist, einer den planerischen und städtebaulichen Vorstellungen entsprechenden Bebauung zuzuführen.

Der Bebauungsplan sichert die den genannten Absichten entsprechende Bebauung und regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung.

Die Neubebauung des Geländes nach neuzeitlichen städtebaulichen Gesichtspunkten unter Zugrundelegung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wurde bereits fertiggestellt, nachdem sie unter Erteilung von Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes genehmigt worden war.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegt das Gelände im Nichtbaugebiet.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 6. Änderungsplan vom 12. Dezember 1974 (ABl. 1976 S. 587), stellt das Gelände als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschößflächenzahl (GFZ) 1,0 einem Geländestreifen entlang der Schirwindter Allee als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und die Heerstraße als Schnellverkehrsstraße dar.

II. Inhalt des Planes

Die überbaubare Fläche der Baugrundstücke wurden entsprechend der vorbereitenden Bauleitplanung dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

Der Bebauungsplan setzt im einzelnen unter anderem fest

1. Straßenverkehrsflächen durch Straßenbegrenzungslinien für Teilabschnitte der Glockenturmstraße, der Angerburger Allee, der Schirwindter Allee und der Heerstraße;
2. auf dem Gelände zwischen Glockenturmstraße, Angerburger Allee, Schirwindter Allee und Heerstraße die überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) durch Baugrenzen für ein- bis 21geschossige bauliche Anlagen unter Angabe der jeweils höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse;
- 2.1 Flächen für zwei eingeschossige Garagengebäude mit Dachstellplätzen und Flächen für Stellplätze für die Unterbringung der für die Wohnanlage notwendigen Stellplätze;
- 2.2 an der Heerstraße Ecke Schirwindter Allee die überbaubare Grundstücksfläche (Baukörperausweisung) durch Baugrenzen für eine eingeschossige besondere bauliche Anlage, die privatwirtschaftlichen Zwecken dient, mit der Zweckbestimmung „Tankstelle“.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurde unter anderem geregelt, daß

- a) eine im Bebauungsplan durch Buchstaben bezeichnete nicht überbaubare Fläche des Baugrundstücks mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist,
- b) die im Bebauungsplan näher bezeichneten, mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmens-träger zu belastenden Flächen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden dürfen,
- c) die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke mit Bindungen für Bepflanzungen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, daß die Bindungen für Bepflanzungen nicht für Wege, Zufahrten, Müllhäuschen und ähnliche Einrichtungen gelten und daß Werbeanlagen unzulässig sind; dies gilt jedoch nicht für das Baugrundstück für besondere bauliche Anlagen mit der Zweckbestimmung „Tankstelle“.

d) die Sichtfläche von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten ist und

e) Einfriedungen von Grundstücken nicht zulässig sind und daß Einfriedungen - von Sportanlagen und Spielplatzflächen - ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Gestaltung nicht entgegenstehen.

Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke, die die Geschößflächenzahl 1,32 erreicht, überschreitet die im Flächennutzungsplan dargestellte Geschößflächenzahl 1,0 - die nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 das höchstzulässige Nutzungsmaß für allgemeine Wohngebiete war - und die nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 in allgemeinen Wohngebieten nunmehr höchstzulässige Geschößflächenzahl 1,2.

Die höhere Nutzung der Baugrundstücke liegt im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan und ist in Anwendung des § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung aus besonderen städtebaulichen Gründen gerechtfertigt.

Das Gelände liegt am Rande eines innerstädtischen Bereiches zwischen der Heerstraße und der Angerburger Allee, einer Schnellverkehrsstraße und einer örtlichen Hauptverkehrsstraße und verfügt über eine gute verkehrliche Erschließung und Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.

Das Gelände war auf Grund seiner Größe und seiner bevorzugten Lage in der Umgebung weiträumiger Grünflächen, in Randlage zum Berliner Forst Grunewald, nahe der Havel und ihrer Seen und wegen der nicht allzu großen Entfernung zur City für die Bebauung mit Wohnungen einmalig geeignet.

Die Bebauung bildet ein Verbindungsstück zwischen der Bebauung des inneren Stadtraumes und der in den letzten Jahrzehnten im Bezirk Spandau geschaffenen Wohnbebauung; sie eröffnet ihren Bewohnern die nahegelegenen Erholungsgebiete am Wasser und im Wald und ermöglicht durch die Ausnutzung der durch eiszeitliche Staumoränen bedingten Höhenlage und durch die Höhe der Gebäude in Teilen einen unvergleichbaren Ausblick auf die Havellandschaft.

Der Bebauung eines derartigen, im Stadtgebiet in solcher Lage und Größe kaum noch vorhandenen Geländes kam eine hohe städtebauliche Bedeutung zu. Die städtebaulichen Belange und die architektonischen und gestalterischen Anforderungen, die an eine Bebauung in dieser Situation zu stellen waren, erforderten eine maßstabgerechte Konzeption, die sowohl den Wohn- und Erholungswert dieses Geländes einer möglichst großen Zahl von Bewohnern zugänglich macht als auch die Erhaltung des Charakters seiner Umgebung sicherstellt.

Aus der diese Gesichtspunkte berücksichtigenden Verteilung der Baumassen und Zuordnung der Frei- und Grünräume, die eine sinnvolle und funktionsfähige Nutzung des Areals gewährleistet, resultiert die somit städtebaulich begründete intensivere bauliche Nutzung, die auch unter Würdigung der bereits erwähnten guten verkehrlichen Erschließung und der Lage der Grundstücke stadtwirtschaftlich zu vertreten war.

Die Bebauung vermittelt einen lebendigen Eindruck im Gesamtbild dieses Bereiches und gliedert sich hervorragend in die Umgebung ein.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Anhebung des Nutzungsmaßes nicht beeinträchtigt. Die weiträumigen Grün- und Freiräume im Bereich der Bebauung und die umfangreichen Grünflächen und Erholungsgebiete der Umgebung stellen einen nicht vergleichbaren ausgleichenden Faktor für die höhere Nutzung dar. Die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs werden durch die Unterbringung eines Teiles der notwendigen Stellplätze - wie bereits erwähnt - in Garagengebäuden befriedigend gelöst; die übrigen Stellplätze werden ebenerdig nachgewiesen.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Erhöhung nicht entgegen, die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt.

Auch die Einbeziehung der im Flächennutzungsplan als Grünfläche „Parkanlage“ dargestellten, im Verhältnis zu den Grün- und Forstflächen der Umgebung sehr kleinen Fläche entlang der Westseite der Schirwindter Allee in das Baugebiet ist als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan anzusehen. Auf diesem kurzen Abschnitt von der Angerburger Allee entlang des Tankstellengrundstückes wird der Fußgängerverkehr und der Reitweg über den Gehweg an die Heerstraße herangeführt.

Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht verändert, da Einfriedungen der Grundstücke mit Ausnahme von Sportanlagen und Spielplatzflächen nicht zulässig sind und mit der Festsetzung des überwiegenden Teiles der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke mit Bindungen für Bepflanzungen die Erhaltung des Waldcharakters des Geländes gewährleistet wird, über das zudem in seiner ganzen Ausdehnung entlang der Heerstraße eine mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche für einen Fußweg festgesetzt wurde.

Die umgewidmete Fläche war für eine Festsetzung als Tankstellengrundstück wegen ihrer günstigen Lage an der Heerstraße in Richtung zur Grenzkontrollstelle und zur Deckung des örtlichen Bedarfs überaus gut geeignet.

Das Gelände liegt zum Teil im Bereich der 500-m-Schutzzone des Wasserwerkes Tiefwerder. Die in Frage kommende Fläche wurde zur Beachtung der hierfür geltenden Vorschriften in nachrichtlicher Übernahme als Wasserschutzgebiet gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan hebt die gegenstandslos gewordenen förmlich festgestellten Straßen- und Bauflechtlinien auf und setzt der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen fest.

Der Träger der Straßenbaulast hat an der Aufstellung des Bebauungsplanes mitgewirkt. Der Bebauungsplan ersetzt hinsichtlich der Heerstraße als Bundesstraße 5 die Planfeststellung gemäß § 17 Abs. 3 Bundesfernstraßengesetz.

Für bauliche Anlagen in den innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes angrenzenden Bauverbots- und Baubeschränkungszonen findet § 9 Abs. 7 des Bundesfernstraßengesetzes Anwendung.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Die erforderliche Änderungen wurden veranlaßt.

Eine Anregung des Evangelischen Konsistoriums Berlin-Brandenburg, eine etwa 500 m² große Fläche in diesem Bereich für Einrichtungen der Kirche auszusondern, konnte durch Bereitstellung einer Fläche des nördlich an den Bebauungsplanbereich angrenzenden Geländes berücksichtigt werden.

Weitere Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Bebauungsplan am 19. September 1974 zugestimmt.

Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 8. Oktober bis 8. November 1974 öffentlich ausgelegen.

Bedenken wurden zum Bebauungsplan nicht vorgebracht.

Berlin, den 20. September 1977

Der Senat von Berlin

Stobbe
Reg. Bürgermeister

Ristock
Senator
für Bau- und Wohnungswesen

Einer Anregung der Berliner Wasserwerke, die Begrenzung des Wasserschutzgebietes entsprechend der letztgültigen Führung zu ändern, wurde entsprochen. Die in nachrichtlicher Übernahme im Bebauungsplan gekennzeichneten Begrenzung des Wasserschutzgebietes wurde durch das Deckblatt entsprechend geändert.

Geringfügige Abweichungen des Verlaufs der Baugrenzen und der Angaben über die Zahl der Vollgeschosse von der im Bebauungsplan ausgewiesenen Bebauung, die sich nach der Aufstellung des Bebauungsplanes bei der Detailbearbeitung des Projektes ergeben haben, konnten ebenfalls im Deckblatt berücksichtigt werden, da sie die Grundzüge der Planung nicht berührten.

Nach der Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Deutschen BP Aktiengesellschaft, Eigentümerin des Grundstückes Heerstraße 136 Ecke Schirwindter Allee und Angerburger Allee – auf dem eine Tankstelle betrieben wird –, angeregt, auf den Ausschluß von Werbeanlagen für das Tankstellengrundstück zu verzichten, da eine derartige Einrichtung ohne Hinweis- und Werbemöglichkeit ihren Aufgaben nicht gerecht werden könne. Auch dieser Anregung konnte gefolgt werden; der Bebauungsplan wurde durch einen in das Deckblatt aufgenommenen Zusatz zu der entsprechenden Planergänzungsbestimmung dahingehend geändert, daß das Verbot von Werbeanlagen für die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke mit Bindungen für Bepflanzungen nicht für das Baugrundstück mit der Zweckbestimmung „Tankstelle“ gilt.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617 / GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), geändert durch Gesetz vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281 / GVBl. S. 2780), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237, 1969 I S. 11 / GVBl. S. 1676, 1969 S. 142);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Nach Angabe des Bezirksamtes entstehen im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes in absehbarer Zeit keine Kosten, da ein Zeitpunkt für einen Umbau der Heerstraße (Bundesstraße) mit einer unter Umständen möglichen Unterfahung des Scholzplatzes, für einen Umbau der Angerburger Allee und der Einmündung der Schirwindter Allee in die Heerstraße sowie für einen unter Umständen möglichen U-Bahnbau nicht genannt werden kann; überschlägliche Kostenermittlungen wurden daher noch nicht angestellt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.