



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-187 für das Gelände zwischen Eschenallee, Nußbaumallee, Kastanienallee und Ulmenallee 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-187
für das Gelände zwischen Eschenallee, Nußbaumallee,
Kastanienallee und Ulmenallee im Bezirk Charlottenburg

Vom 1. November 1973

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-187 vom 16. April 1973 für das Gelände zwischen Eschenallee, Nußbaumallee, Kastanienallee und Ulmenallee 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**

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes waren die Sicherung der für den Gemeinbedarf und als Straßenverkehrsfläche benötigten privaten Grundstücksflächen für den vorgesehenen Zweck sowie Bauabsichten der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892. Die Genossenschaft beabsichtigt, auf ihren Baugrundstücken an der Nußbaumallee, der Eschenallee und der Ulmenallee etwa 100 Alteen- sowie 30 Schwesternwohnungen und auf dem noch zu erwerbenden Grundstück Nußbaumallee 18/20 Ecke Kastanienallee 4 eine Kindertagesstätte mit 141 Plätzen zu errichten.

Der Bebauungsplan bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung der den städtebaulichen Absichten entsprechenden Bebauung und 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 3. Änderungsplan vom 8. September 1972 (ABl. 1973 S. 1103), stellt das Gelände als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschoßflächenzahl 0,4 sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte - dar.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ und die übrigen Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet fest.

Der Bebauungsplan setzt im einzelnen u. a. fest:

1. Straßenverkehrsflächen für Teilabschnitte der Nußbaumallee, der Kastanienallee, der Ulmenallee und unter Inanspruchnahme von Teilflächen der angrenzenden Grundstücke für einen Teilabschnitt der Eschenallee;
2. für das Baugrundstück der Kindertagesstätte - Nußbaumallee 18/20 Ecke Kastanienallee 4 - bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise drei zulässige Vollgeschosse, die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschoßflächenzahl 0,75;
3. für die übrigen Grundstücke innerhalb des gesamten Baublocks, der durch die zu 1. genannten Straßen begrenzt wird, bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise drei zulässige Vollgeschosse, die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschoßflächenzahl 0,75.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurde u. a. geregelt daß

- a) im allgemeinen Wohngebiet im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse bis zu vier Vollgeschossen zugelassen werden können, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird;
- b) die Bebauungstiefe im Bereich des Baugrundstücks für den Gemeinbedarf und im allgemeinen Wohngebiet 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.

Das gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes bis zu der Geschoßflächenzahl 0,75 angehobene Maß der baulichen Nutzung ist als Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung anzusehen und steht im Zusammenhang mit der Absicht, die überwiegend neu zu bebauenden Grundstücke einer den planerischen Überlegungen entsprechenden 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. Sonstige öffentliche Belange stehen der Erhöhung nicht entgegen.

In dem nach der Kindertagesstätten-Standortplanung für dieses Gebiet festgelegten Einzugsbereich, der vom Spandauer Damm, der S-Bahn, den Kaiserdamm, der Reichsstraße und der Eschenallee begrenzt wird, müssen vier vorhandene Kindertagesstätten aufgegeben werden, da die Gebäude, in denen sie untergebracht sind, in keiner Weise den heutigen Anforderungen an eine Kindertagesstätte gerecht werden.

Für die für diesen Einzugsbereich errechnete Einwohner-spitzenzahl von 15 000 Personen wären nach der bisherigen Berechnungsgrundlage insgesamt etwa 340 Kindertagesstättenplätze erforderlich. Die hier geplante Kindertagesstätte mit 141 Plätzen, die auf dem Grundstück Kastanienallee 11 vorhandene Kindertagesstätte mit 55 Plätzen sowie die geplanten Kindertagesstätten auf den Grundstücken Ahornallee 12/Ebereschentallee 1-3 mit 141 Plätzen und Knobelsdorffstraße 74 mit 90 Plätzen sollen den Bedarf an Kindertagesstättenplätzen in dem Bereich decken. Nach der neuen bildungspolitischen Konzeption wären in diesem Bereich jedoch insgesamt etwa 820 Kindertagesstättenplätze erforderlich. Diese Zahl ergibt sich aus der angestrebten Bereitstellung von Plätzen für 15% der Kinder im Alter von 0 bis 2 Jahren, für 75% der 3- und 4jährigen Kinder sowie für 50% der Kinder von 5 bis 11 Jahren. Die Festsetzung des noch privateigenen Baugrundstücks als Baugrundstück für den Gemeinbedarf war daher unumgänglich. Andere geeignete Grundstücke stehen für diesen Zweck im Einzugsbereich nicht zur Verfügung.

Die gegenstandslos gewordenen förmlich festgestellten Straßen- und Baufuchtlinien wurden aufgehoben und Straßbegrenzungslinien und Baugrenzen festgesetzt.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirksamtes Charlottenburg hat dem Bebauungsplan am 17. Mai 1973 zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 5. Juni bis 5. Juli 1973 öffentlich ausgelegen. Bedenken und Anregungen wurden zum Bebauungsplan nicht vorgebracht.

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. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 834).

C. Haushaltmäßige Auswirkungen:

- a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:
Nach Angabe des Bezirksamtes betragen die Kosten für den Erwerb der als Straßenverkehrsfläche benötigten Teilflächen der Grundstücke an der Eschenallee nach überschläglichen Ermittlungen etwa 11 000 DM. Diese Kosten werden zu gegebener Zeit mit den noch zu ermittelnden Kosten für den Umbau der Eschenallee in die entsprechenden Fachhaushalte eingestellt.
- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 12. November 1973

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Dr. Riebschläger
Senator
für Bau- und Wohnungswesen