



Vorlage – zur Kenntnisnahme –

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-192 für die Grundstücke Knobelsdorffstraße 1/11, Schloßstraße 26-27 b und Horstweg 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-192 für die Grundstücke Knobelsdorffstraße 1/11, Schloßstraße 26-27 b und Horstweg 1 im Bezirk Charlottenburg

Vom 5. Juli 1979

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 § 5 Abs. 1 Satz 1 und § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VII-192 vom 8. Juni 1978 für die Grundstücke Knobelsdorffstraße 1/11, Schloßstraße 26-27 b und Horstweg 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

Auf die Vorschriften über

1. die 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 Ausschußfrist, 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. Gleichzeitig tritt die Verordnung vom 28. Januar 1966 (GVBl. S. 300) über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-42 für die Grundstücke Knobelsdorffstraße 1/9, 11 teilweise, Schloßstraße Nr. 26 a-27 und Horstweg 1 im Bezirk Charlottenburg außer Kraft.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes

Der Bebauungsplan VII-192 wurde zur Aufhebung des durch Verordnung vom 28. Januar 1960 (GVBl. S. 300) festgesetzten Bebauungsplanes VII-42 aufgestellt, um die nach den damaligen planerischen Vorstellungen „für besondere öffentliche und private Zwecke (Vorbehaltsbauplatz)“ mit der Zweckbestimmung - Schulstandort - festgesetzten Grundstücke Knobelsdorffstraße 1/9 und 11 (teilweise), Schloßstraße 26 a-27 und Horstweg 1 einer dem für diesen Bereich erarbeiteten Neuordnungskonzept entsprechenden Bebauung und Nutzung zuführen zu können.

Auf den Standort konnte verzichtet werden, da eine entsprechende Erweiterungsfläche im Bereich des Schulstandortes an der Schustehrusstraße zur Verfügung gestellt wird.

Die Grundstücke im Geltungsbereich gehören mit Ausnahme des privateigenen Grundstücks Knobelsdorffstraße 11, auf dem sich noch eine Althausbebauung (Hintergebäude) befindet, Berlin, das für seine Grundstücke ein Erbbaurecht zugunsten der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin mbH (GSW) als Träger der Neubebauung zur Errichtung baulicher Anlagen mit etwa 260 Seniorenwohnungen, 130 familiengerechten Wohnungen und zwei Läden bestellt hat.

Die Neubebauung der berlineigenen Grundstücke unter Zugrundelegung der Zielsetzungen des Bebauungsplanes VII-192 war vordringlich, um für einen Teil der im Zuge der Neugestaltung des nördlich angrenzenden Sanierungsgebietes Charlottenburg - Klausenerplatz von Räumungsmaßnahmen betroffenen - vornehmlich älteren - Bewohnern Ersatzwohnraum bereitzustellen. Sie ist bereits fertiggestellt worden, nachdem sie unter Anwendung von § 31 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes im Wege der Erteilung von Befreiungen genehmigt worden ist.

Der Bebauungsplan dient der Sicherung des neugeschaffenen städtebaulichen Zustandes.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) gehörten die Grundstücke zum allgemeinen Wohngebiet der Baustufe V/3.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1979 S. 703), zuletzt geändert durch den 7. Änderungsplan vom 28. Januar 1976 (ABl. 1978 S. 1344), sind die Grundstücke als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschosflächenzahl 1,7, die Knobelsdorffstraße und die Schloßstraße als „sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen“, ein Teilabschnitt der Straßenverkehrsfläche des Horstweges als Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Parkanlage - und im nordwestlichen Bereich auf den Grundstücken an der Knobelsdorffstraße ein Standort für eine Versorgungsanlage - Umspannwerk - dargestellt.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im einzelnen unter anderem fest

1. die Grundstücke im Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet mit überbaubaren Grundstücksflächen (Bau-

körperausweisung) unter Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse für ein- bis siebengeschossige bauliche Anlagen. Durch eine Nebenzeichnung wurde für die Randbebauung am Horstweg die Überbaubarkeit eines Teiles der Straßenverkehrsfläche des Horstweges und einer an der Straßenverkehrsfläche gelegenen Grundstücksfläche vom 2. Vollgeschoß ab geregelt;

2. Teilabschnitt der Straßenverkehrsflächen der Knobelsdorffstraße, der Schloßstraße und des Horstweges;
3. mit Leitungsrechten zu belastende Flächen der Baugrundstücke zur Sicherung vorhandener Leitungen.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

- a) Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastenden Flächen dürfen nur mit flachwurzelnenden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 16 BBauG 1960).
- b) Die nicht überbaubare Fläche des Baugrundstücks mit Bindungen für Bepflanzungen ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten. Werbeanlagen sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG 1960 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt worden.

Die von der Darstellung Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Parkanlage - im Flächennutzungsplan für den Teilabschnitt des Horstweges abweichende Festsetzung als Straßenverkehrsfläche in Bebauungsplan berührt die Grundzüge der Planung nicht. Sie entspricht der bisherigen Nutzung und sichert die Erschließung der an diesem Teil des Horstweges gelegenen Grundstücke. Die Grünfläche des Sophie-Charlotte-Platzes, die durch eine Reihe von Straßenbäumen erst an den Wohngebäuden ihre optische Begrenzung findet, erstreckt sich ohnehin bis an die mit etwa 9 m relativ schmal bemessene Fahrbahn des Horstweges. Sie wird in ihren Freiflächen und Erholungswert durch die Festsetzung des Teilabschnittes der vorhandenen Straße nicht eingeschränkt.

Für den im Flächennutzungsplan dargestellten Standort für eine Versorgungsanlage - Umspannwerk - wurde im Einvernehmen mit dem Unternehmensträger ein in unmittelbarer Nähe gelegener günstigerer Standort gefunden, so daß auch diese Abweichung als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan angesehen werden kann.

Die bauliche Nutzung der im allgemeinen Wohngebiet gelegene Grundstücke überschreitet auf Grund der getroffenen Festsetzung das nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 für allgemeine Wohngebiete höchstzulässige Nutzungsmaß und die im Flächennutzungsplan zugrunde gelegte Geschosflächenzahl 1,7 etwa bis zur Geschosflächenzahl 2,03. Die Anhebung liegt im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan; sie ist auf Grund der Vorschriften des § 17 Abs. 10 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 durch besondere städtebauliche Gründe und ausgleichende Umstände und Maßnahmen gerechtfertigt.

Die Grundstücke liegen im innerstädtischen Bereich in einer ausgedehnten Zone allgemeinen Wohngebietes an beziehungsweise in unmittelbarer Nähe der Kreuzungspunkte mehrerer örtlicher und überörtlicher Hauptverkehrsstraßen. Der Bebauung der bezirklich zentral gelegenen Grundstücke mit der nach dem Ergebnis eines Wettbewerbes hier vorgeschlagenen zum Teil von der Straßengrenze zurückgesetzten hochgeschossigen Bebauung der in ihrer im Stadtbild hervortretenden Lage eine hohe städtebauliche Bedeutung zu. Für die gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes an sich nur geringfügig angehobene bauliche Nutzung der Grundstücke in diesem Teil des Baublocks entlang der Knobelsdorffstraße, der Schloßstraße und des Sophie-Charlotte-Platzes waren neben städtebaulich-gestalterischen und stadtwirtschaftlichen Gründen auch die sozialen Bedürfnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung maßgebend.

Nach den für das Sanierungsgebiet Charlottenburg – Klausenerplatz als Ergebnis durchgeführter Untersuchungen aufgestellten Neuordnungs- und Strukturplänen sah sich die Planung in einem gegenüber anderen Bereichen vermehrten Umfang besonderen Wohnbedürfnissen des von den Sanierungsmaßnahmen betroffenen älteren Bevölkerungsteiles gegenüber.

Innerhalb des vertrauten Wohnbereiches waren für diesen Personenkreis dem Einzelfall gerechtfertigende Wohnmöglichkeiten in ausreichender Zahl kurzfristig zu schaffen und bereitzustellen. Die mit dem Vorhaben erreichte höhere Geschosflächenzahl ergibt sich daneben auch aus den gegenüber anderen Wohngebäuden weiträumigeren Allgemeinbereichen und dem Erfordernis ihrer Eignung für Behinderte.

Die Verteilung der Baumasse stellt sicher, daß mit der Neuordnung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden, und die Neubebauung sich in die Bebauung der Umgebung gut eingliedert. Die notwendigen Stellplätze werden in einer als Vorschlag eingetragenen Tiefgarage nachgewiesen, so daß den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs in vollem Umfange Rechnung getragen wird und die zur Verfügung stehenden weiträumigen Grün- und Freiflächen als solche genutzt werden können. Die unmittelbar angrenzende Grünfläche des Sophie-Charlotte-Platzes trägt als weiterer Freizeit- und Erholungsraum ebenfalls zu einer Steigerung des Wohnwertes bei.

Die intensivere Nutzung verändert weder den Charakter des Baugebietes noch berührt sie die Grundzüge der Planung. Sonstige öffentliche Belange stehen der höheren Nutzung nicht entgegen.

Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich sowohl hieraus als auch allgemein aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht.

Die der Planung entsprechenden Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen wurden unter Aufhebung der gegenstandslos gewordenen, festgesetzten bisherigen Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen sowie einer förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinie festgesetzt.

III. Verfahren

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

Eine Beteiligung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 war nach Artikel 3 § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221, 3617 / GVBl. S. 1830, 1977 S. 116) nicht erforderlich.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Bebauungsplan am 19. Oktober 1978 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 in der Zeit vom 14. November bis 14. Dezember 1978 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan wurden nicht vorgebracht.

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 (BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763 / GVBl. S. 2083);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Nach Angabe des Bezirksamtes werden aus der Bestellung eines Erbbaurechts für die berlineigen Grundstücksflächen an den Träger der Wohnbebauung Einnahmen erzielt.

Ausgaben in geringer Höhe werden für die geplante Änderung der Fahrbahnkanten der Wundtstraße und der Knobelsdorffstraße entstehen; sie sind haushaltsmäßig noch nicht erfaßt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Auswirkungen auf die Umwelt werden sich – wie unter II. Inhalt des Planes ausgeführt – nicht ergeben.

Berlin, den 24. Juli 1979

Der Senat von Berlin

Reichel	Ristock
Senator für den	Senator
Reg. Bürgermeister	für Bau- und Wohnungswesen