

Der Senat von Berlin
BauWohn- II b A 13 - 6142/IX-149
Fernruf: bei Durchwahl 867 - 6828
intern (95) 6828

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - GSen -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-149

für die Grundstücke Berkaer Straße 12 - 14, Kissinger Straße 1 - 5, 68 - 71
und Hohenzollerndamm 117 - 121 sowie für eine Teilfläche des Elsterplatzes
im Bezirk Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf

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

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-149

für die Grundstücke Berkaer Straße 12 - 14, Kissinger Straße 1 - 5, 68 - 71
und Hohenzollerndamm 117 - 121 sowie für eine Teilfläche des Elsterplatzes
im Bezirk Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf

Vom 10. Januar 1984

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), zuletzt
geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949/GVBl. S. 1250), in
Verbindung mit § 5 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbau-
gesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 1981 (GVBl. S. 1470), wird
verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan IX-149 vom 30. Oktober 1980 für die Grundstücke Berkaer Straße 12 - 14, Kissinger Straße 1 - 5, 68 - 71 und Hohenzollerndamm 117 - 121 sowie für eine Teilfläche des Elsterplatzes im Bezirk Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Bauwesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Bauwesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

(1) 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)

wird hingewiesen.

(2) Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Verordnung ist nach § 155 a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem für das Bauwesen zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 155 a Abs. 3 des Bundesbaugesetzes nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 4

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

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die Absicht, einen Standort für ein Umspannwerk zu sichern.

Die Bewag benötigt zur langfristigen Kapazitätssicherung ein weiteres Umspannwerk für das Gebiet Schmargendorf/Grunewald. Technisch notwendig ist die Lage dieses Werkes im Lastschwerpunkt (Südwesten des Gebietes) sowie eine Lage unweit des vorhandenen 110 KV-Kabels, das im Hohenzollerndamm verläuft. Diese Forderungen begrenzten die Standortwahl auf einen engen Bereich.

Von der Bewag wurden auf Grund dieses Sachverhaltes acht konkrete Grundstücke auf Ankauf und Bebaubarkeit hin untersucht. Die von 1973 bis 1976 durchgeführten Untersuchungen ergaben, daß das unbebaute und ungenutzte Grundstück Hohenzollerndamm 119 als Standort für das Umspannwerk gut geeignet ist. Die übrigen Standorte schieden aus verschiedenen Gründen - zum Beispiel Standort für andere Gemeinbedarfseinrichtungen, zu geringe Größe, vorhandene Bebauung, anderer Verwendungszweck - aus.

Störende Immissionen für das umliegende Wohngebiet gehen von der Einrichtung nicht aus. Geruchs- und Schwingungsemissionen sind technisch ausgeschlossen. Die Geräuschemissionen werden die zulässigen Werte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) und der VDI-Richtlinie 2058 für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) einhalten. Im Umspannwerk wird Strom nicht erzeugt, sondern lediglich transformiert.

Die Standortwahl war Ergebnis der Abstimmung der Standortplanung des Senators für Stadtentwicklung und Umweltschutz mit der Bewag. Der Entwurf des Gebäudes des Umspannwerkes gewährleistet eine städtebaulich-gestalterisch befriedigende Einbindung in die vorhandene Bebauung der Umgebung. Dies wird erreicht durch den aufgrund der ge-

geschlossenen Bauweise und nach Planergänzungsbestimmung 5 erforderlichen Anbau des geplanten Gebäudes an den Giebel des Postgebäudes (Ortsvermittlungsstelle) auf dem nordöstlich angrenzenden Grundstück sowie durch eine offene Bebauung gegenüber dem offen bebauten Grundstück Hohenzollerndamm 117 - 118/Kissinger Straße 70 - 71, die gestattet oder verlangt werden kann.

Die Bewag bemühte sich um den Erwerb des Grundstücks, scheiterte aber bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt trotz mehrjähriger Verhandlungen an Kaufpreisforderungen des Eigentümers, die weit über dem Verkehrswert des Grundstücks liegen.

Das Grundstück gehört nach dem geltenden Bauplanungsrecht, dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742), zum allgemeinen Wohngebiet der Baustufe III/3. Ein Antrag auf Vorbescheid für eine auf dem Grundstück geplante Bebauung war bereits eingegangen; er wurde wegen der beabsichtigten Überschreitung des Maßes der Nutzung ablehnend beschieden. Nach der Zustimmung zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 23. Januar 1979 beschloß das Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin die Aufstellung des Bebauungsplanes. Damit war die Möglichkeit gegeben, das Grundstück für die Zwecke der Bewag zu sichern, indem die Vorschriften der §§ 15 und 14 ff. des Bundesbaugesetzes über der Planung entgegenstehende Bauabsichten hätten Anwendung finden können. Darüber hinaus wurde die Möglichkeit der Ausübung eines Vorkaufsrechtes eröffnet.

Die Einbeziehung der weiteren Grundstücke und einer Teilfläche des Elsterplatzes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgte, um

- den Anbau des Umspannwerkes an das erwähnte Gebäude der Post auf dem benachbarten Grundstück Hohenzollerndamm 120 - 121 mittels Regelung durch Planergänzungsbestimmung planungsrechtlich sicherstellen zu können;

- den Geltungsbereich räumlich sinnvoll abzugrenzen (Kissinger Straße 69, 68 A, 68) und auch für diese Grundstücke Art und Maß der baulichen Nutzung zu regeln (Die Maße der baulichen Nutzung der übrigen Grundstücke im Planbereich des Bebauungsplanes sind mit denen für diese Grundstücke identisch; hierdurch wird eine gleichmäßige bauliche Ausnutzung sichergestellt);
- die bestehende Straßeneinmündung der Kissinger Straße in die Berkaer Straße zur Sicherung der Platzbildung für diesen Teil des Elsterplatzes festzusetzen und die entgegenstehenden Straßen- und Baufluchtlinien aufzuheben (Hohenzollerndamm 117 - 118 Ecke Kissinger Straße 70 - 71 und Berkaer Straße 12 - 14 Ecke Kissinger Straße 1 - 5).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind - wie unter III. Inhalt des Planes näher dargelegt - aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Der Bebauungsplan bildet die Rechtsgrundlage für die Inanspruchnahme des für Zwecke der Versorgung benötigten Grundstücks, er dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung unter vorrangiger Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, insbesondere im Hinblick auf die Energieversorgung.

Unzumutbare Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich weder aus der Bebauung und Nutzung des allgemeinen Wohngebietes noch der Gemeinbedarfsflächen noch der Versorgungsfläche. Die Bebauungsplanfestsetzungen haben für die Anwohner und die Umgebung keine nachteiligen Folgen.

Im Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) ist das Gelände insgesamt als allgemeines Wohngebiet der Baustufe III/3 (GFZ 0,9) ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. S. 703), zuletzt geändert durch den 29. Änderungsplan vom 1. April 1982 (ABl. 1983 S. 1551), stellt den Hohenzollerndamm und die Berkaer Straße als "sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen",

die Grundstücke Berkaer Straße 12 - 14 Ecke Kissinger Straße 1 - 5 und Hohenzollerndamm 120 - 121 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Post - und die übrigen Flächen als allgemeines Wohngebiet mit der Geschößflächenzahl 1,0 dar.

II. Verfahren

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 unter Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger fand in der Zeit vom 15. Februar bis einschließlich 16. März 1979 statt. Auswirkungen für den Bebauungsplan ergaben sich nicht.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Die entsprechenden Änderungen wurden veranlaßt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wilmersdorf hat dem Bebauungsplan am 11. Dezember 1980 zugestimmt. Gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 5. Januar bis 13. Februar 1981 nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 19. Dezember 1980 (S. 2003) öffentlich ausgelegen.

Bedenken zum Bebauungsplan wurden nicht vorgebracht. Von drei Bürgern wurde nach Einsichtnahme in den Bebauungsplan während der öffentlichen Auslegung angeregt, daß die durch Planergänzungsbestimmung vorgesehene Regelung für Bepflanzungsbindungen - zum Teil mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen - der rückwärtigen Teilfläche der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung "Umspannwerk", die aus Gründen der Abschirmung von großer Bedeutung sei, festgesetzt und die Herstellung des Abschirmstreifens unbedingt durchgesetzt werden müsse.

Hierzu wird bemerkt, daß an einen Verzicht auf die Festsetzung des Abschirmungsstreifens - wie unter III. Inhalt des Planes ausgeführt - nicht gedacht ist.

Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme des Grundstücks Hohenzollerndamm 119 ist - wie bereits ausgeführt - zur Sicherung der Stromversorgung in diesem Bereich unumgänglich. Auch wenn die Planung nicht kurzfristig verwirklicht werden soll, muß aus den unter I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit dargelegten Gründen eine Standortsicherung zugunsten der Bewag betrieben werden, zumal in absehbarer Zeit andere lage- und größenmäßig geeignete Ersatzflächen in dem in Frage kommenden Einzugsbereich nicht zur Verfügung stehen werden. Der Umstand, daß zum gegenwärtigen Zeitpunkt erst ein Vorentwurf für das technische Bauvorhaben der Bewag vorliegt, über Mittel für die Durchführung der Baumaßnahme aber noch nicht verfügt werden kann, steht der Festsetzung des Bebauungsplanes nicht entgegen. Es ist Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung, notwendige Standorte rechtzeitig planungsrechtlich zu sichern.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt im einzelnen unter anderem fest:

1. das Grundstück Hohenzollerndamm 119 bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung - Umspannwerk -, die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen für eine bauliche Nutzung mit drei zulässigen Vollgeschossen im Rahmen der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschoßflächenzahl 1,0;
2. die Grundstücke der bestehenden Poststandorte Hohenzollerndamm 120 - 121 und Berkaer Straße 12 - 14 Ecke Kissinger Straße 1 - 5 bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Post -,

die überbaubaren Grundstücksflächen für eine bauliche Nutzung mit drei zulässigen Vollgeschossen im Rahmen der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschoßflächenzahl 1,0;

3. die Grundstücke Hohenzollerndamm 117 - 118 Ecke Kissinger Straße 70 - 71, Kissinger Straße 68, 68 A und 69 bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise als allgemeines Wohngebiet, die überbaubaren Grundstücksflächen für eine bauliche Nutzung mit drei zulässigen Vollgeschossen im Rahmen der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschoßflächenzahl 1,0;
4. für die nicht überbaubare Grundstücksfläche des Grundstücks Hohenzollerndamm 119 zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der rückwärtigen Grundstücksgrenze Bindungen für Bepflanzungen.

In den Planergänzungsbestimmungen wurde unter anderem folgendes geregelt:

- a) Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Derartige Anlagen - Tankstellen - entsprechen nicht der Eigenart der Bebauung und den städtebaulichen Neuordnungsabsichten dieses Bereiches und seiner Umgebung.
- b) Im allgemeinen Wohngebiet können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse bis zu 4 Vollgeschossen zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.
- c) Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Post - auf dem Grundstück Kissinger Straße 1 - 5 Ecke Berkaer Straße 12 - 14 können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse bis zu fünf Vollgeschossen zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird. (Mit den Ausnahmeregelungen zu b) und c) wird dem Gebäudebestand Rechnung getragen.)

- d) Die Bebauungstiefe beträgt - abgesehen von der Versorgungsfläche - 13,0 m, gerechnet von der Baugrenze an. Eine Überschreitung kann bis zu einer Tiefe von 20,0 m zugelassen werden, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen.
- e) Für das Grundstück Hohenzollerndamm 119 gelten folgende baugestalterische Regelungen, die sich aus der vorhandenen städtebaulich-baugestalterischen Situation ergeben und eine befriedigende Einbindung des Gebäudes gewährleisten sollen:

Die straßenseitige Flucht des Gebäudes auf dem Grundstück Hohenzollerndamm 120 - 121 ist aufzunehmen. Das Dach des an der straßenseitigen Baugrenze zu errichtenden Gebäudeteiles muß in dem Walmdach des Gebäudes auf dem Grundstück Hohenzollerndamm 120 - 121 seine Fortsetzung finden; es ist zur südwestlichen Grundstücksgrenze hin abzuwalmen. Dachneigung, First- und Trauflinie des Gebäudes auf dem Grundstück Hohenzollerndamm 120 - 121 sind dabei ohne Versprung weiterzuführen.

- f) Die im Bebauungsplan mit Buchstaben näher bezeichneten, mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastenden Flächen dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.
- h) Eine im Bebauungsplan mit Buchstaben näher bezeichnete Fläche des Grundstücks Hohenzollerndamm 119 ist dicht mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Festsetzung dient der Abstimmung der Versorgungsfläche zum angrenzenden allgemeinen Wohngebiet.
- i) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten - abgesehen von der dicht mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu beplantenden Fläche - nicht für Wege, Zufahrten und Stellplätze. Werbeanlagen sind unzulässig.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind hinsichtlich Art und Maß der Nutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Eine Notwendigkeit zur vorherigen Änderung des Flächennutzungsplanes bezüglich des im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellten und im Bebauungsplan als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung - Umspannwerk - festgesetzten Grundstücks Hohenzollern-
damm 119 bestand nicht, da es sich bei dem Grundstück im Verhältnis zur Größe des umliegenden allgemeinen Wohngebietes um eine sehr kleine Fläche handelt, deren Festsetzung im Bebauungsplan als Versorgungsfläche sich durch den Übergang in die konkretere Planungsstufe ergibt und die die Grundzüge der Planung nicht berührt, zumal das Umspannwerk der Versorgung des Wohngebietes dient.

Der Bebauungsplan setzt Straßenbegrenzungslinien abweichend von den bisherigen förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien fest und berücksichtigt damit die veränderte Führung der Kissinger Straße und ihren Anschluß an den Elsterplatz. Die Neuführung der Kissinger Straße dient der Entschärfung der verkehrlichen Situation im Bereich des Elsterplatzes und begünstigt die stadträumlich erwünschte Platzbildung südlich des Hohenzollerndammes.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256 3617/GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949/GVBl. S. 1250), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 1981 (GVBl. S. 1470);

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Siehe Ausführungen zu A. - I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit -.

Berlin, den 23.1.1984

Der Senat von Berlin

W e i z s ä c k e r

.....

Reg.Bürgermeister

F r a n k e

.....

Senator für Bau- und Wohnungswesen