



## Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-121  
für die Grundstücke beiderseits des Epiphanienveges  
im Bezirk Charlottenburg

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von  
Berlin die nachstehende, vom Senator für Bau- und Woh-  
nungswesen erlassene Verordnung zur Kenntnis zu nehmen:

### Verordnung

über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-121  
für die Grundstücke beiderseits des Epiphanienveges  
im Bezirk Charlottenburg

Vom 19. Mai 1971

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni  
1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665), zuletzt geändert durch  
Gesetz vom 23. Juni 1970 (BGBl. I S. 805 / GVBl. S. 1078),  
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 18. Juli  
1969 (GVBl. S. 1034), wird verordnet:

#### § 1

Der Bebauungsplan VII-121 vom 25. April 1969 mit Deck-  
blatt vom 3. Mai 1971 für die Grundstücke beiderseits des  
Epiphanienveges im Bezirk Charlottenburg, der den durch  
Verordnung vom 25. April 1963 (GVBl. S. 476) festgesetzten  
Bebauungsplan VII 103 Stadtring Berlin Abschnitt Kaiser-  
damm - Spandauer Damm im Bezirk Charlottenburg in  
2 Blättern teilweise ändert, wird festgesetzt.

#### § 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt  
Charlottenburg von Berlin, Abteilung Bauwesen, Vermes-  
sungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes  
können beim Bezirksamt Charlottenburg von Berlin, Ab-  
teilung 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

Das Gelände gehört nach der Neufassung des Baunutzungsplanes vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) zum allgemeinen Wohngebiet der Baustufe V/3.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703) als vorbereitender Bauleitplan stellt den überwiegenden Teil des Geländes als Flächen für den Gemeinbedarf - Verwaltungsgebäude und Kirche - sowie den restlichen Teil als Mischgebiet mit der zulässigen Geschößflächenzahl 1,0 dar.

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes gaben die Bauabsichten der Landesversicherungsanstalt Berlin, auf dem von ihr erworbenen Grundstück Königin-Elisabeth-Straße 32/44 Ecke Knobelsdorffstraße 76/92 und am Epiphanienvogel ein Gesundheitszentrum und Einrichtungen für das Berufsförderungswerk zu errichten.

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

### II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt im einzelnen fest:

- a) Das Grundstück Königin-Elisabeth-Straße 32/44 Ecke Knobelsdorffstraße 76/92 und am Epiphanienvogel als dem allgemeinen Wohngebiet zugehöriges Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Landesversicherungsanstalt Berlin - mit der Grundflächenzahl 0,5 und der Geschößflächenzahl 1,8;
- b) Die Grundstücke Rognitzstraße 21-22, 23 (teilweise), Knobelsdorffstraße 72/74 und am Epiphanienvogel, die sich im Eigentum der Epiphanienvogel-Kirchengemeinde bzw. des Berliner Stadtsynodalverbandes befinden oder von der Kirche erworben werden sollen, als dem allgemeinen Wohngebiet zugehöriges Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Evangelisches Gemeindezentrum“ mit der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschößflächenzahl 1,2;
- c) Das Grundstück Rognitzstraße 23 (teilweise), 24-26 und am Epiphanienvogel als Mischgebiet mit 4 zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschößflächenzahl 1,0.

Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke wurden flächenmäßig ausgewiesen, es gilt die offene Bauweise.

Die Überschreitung der Höchstwerte des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1963 für das Grundstück der Landesversicherungsanstalt Berlin ergibt sich aus der Notwendigkeit, die dem Gemeinwohl dienenden und räumlich zusammenhängend unterzubringenden Einrichtungen an einem verkehrlich gut erschlossenen Standort zu errichten. Sie steht auch im Zusammenhang mit der Absicht, das bisher unbebaute Gelände einer der städtebaulichen Konzeption entsprechenden Bebauung und aus stadtwirtschaftlichen Gründen auch einer intensiveren baulichen Nutzung zuzuführen. Die Anhebung ist nach § 17 Abs. 9 der Neufassung der Baunutzungsverordnung wegen der Lage des Grundstücks an einer Grünfläche städtebaulich gerechtfertigt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse stehen dieser Anhebung nicht entgegen.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Stellplatzanlage mit mehreren Ebenen untergebracht, so daß auch den verkehrlichen Bedürfnissen in befriedigender Form Rechnung getragen wird.

Die Herabsetzung des Nutzungsmaßes für die Grundstücke Rognitzstraße 21-26, Knobelsdorffstraße 72/74 und am Epiphanienvogel ergibt sich aus der tatsächlichen und beabsichtigten Nutzung des Geländes.

Die Ausweisung des Grundstücks Rognitzstraße 23 (teilweise), 24-26 und am Epiphanienvogel als Mischgebiet mit der GFZ 1,0 entspricht der vorbereitenden Bauleitplanung.

Zur Sicherung vorhandener bzw. noch zu verlegender Leitungen der Berliner Entwässerungswerke auf den Grundstücken Rognitzstraße 23 und 24-26 wurden ent-

sprechende Flächen festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten sind.

Diese Flächen und die Grundstücksflächen längs der Rognitzstraße werden als nicht überbaubare Flächen der Baugrundstücke mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt.

Das Gelände wird durch die Königin-Elisabeth-Straße, die Knobelsdorffstraße und den Epiphanienvogel, der innerhalb des Geländes mit einem Wendeplatz endet, erschlossen. Die Knobelsdorffstraße und der Epiphanienvogel sind noch nicht endgültig ausgebaut.

Ein Teilbereich des am 25. April 1963 festgesetzten Bebauungsplanes VII-103 wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-121 einbezogen, um die westliche Straßengrenzungslinie der Rognitzstraße entsprechend dem bereits erfolgten Ausbau der Bundesautobahn - Stadtring Berlin - festzusetzen.

Die nicht mehr erforderlichen Straßen- und Baufluchtlinien sowie Straßengrenzungslinien wurden aufgehoben und der Planung entsprechende Straßengrenzungslinien und Baugrenzen festgesetzt.

Der Bebauungsplan hat - bezüglich der Bundesautobahn - die Wirkung des § 17 Abs. 3 des Bundesfernstraßengesetzes. Für Bauanlagen findet § 9 Abs. 7 des Bundesfernstraßengesetzes Anwendung.

### III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes den Behörden und Sellen, die Träger öffentlicher Belange sind, zur Stellungnahme vorgelegen. Die erforderlichen Änderungen wurden vorgenommen.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Bebauungsplan am 20. Juni 1969 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 15. Juli bis 14. August 1969 öffentlich ausliegen.

Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan wurden vom Berliner Stadtsynodalverband als Eigentümer des Grundstücks Rognitzstraße 22 und am Epiphanienvogel vorgebracht.

Die Bedenken richten sich gegen die Führung der Straßengrenzungslinie der Rognitzstraße längs der Grenze des Grundstücks des Stadtsynodalverbandes und des von ihm noch zu erwerbenden Grundstücks Rognitzstraße 23. Es wurde ausgeführt, daß die Straßengrenzungslinie auf halber Höhe der inzwischen angelegten Böschung des neben dem Stadtring im Bereich der Rognitzstraße verbleibenden Fußweges verlaufe und angeregt, die Straßengrenzungslinie so zu führen, daß sie der Böschungsoberkante folgt.

Die als Böschung verwendete Teilfläche des Grundstücks von etwa 40 m<sup>2</sup> Größe sei für den Grundstückseigentümer nicht verwertbar. Berlin solle daher diese Fläche erwerben.

Den Bedenken und Anregungen ist entsprochen und die Straßengrenzungslinie im Bereich der höher gelegenen Grundstücke Rognitzstraße 22-23 so geführt worden, daß sie in der Böschungsoberkante verläuft. Der Bebauungsplan wurde durch das Deckblatt entsprechend geändert.

Nach der Auslegung des Bebauungsplanes regte die Bewag an, ihr einen 10,5 m breiten Streifen des zur Zeit noch berlineigen Grundstücks Rognitzstraße 23 zu übereignen, damit sie diese Fläche in das Grundstück Rognitzstraße 24-26 einbeziehen und hier Stellplätze unterbringen könne. Der Berliner Stadtsynodalverband, der das gesamte Grundstück Rognitzstraße 23 zu erwerben beabsichtigte, hat sich damit einverstanden erklärt, daß seine Gemeinbedarfsfläche um diesen Streifen verkleinert wird.

Durch Deckblatt zum Bebauungsplan wurde den Anregungen entsprochen, dieser Grundstückstreifen als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt und die Geschößflächenzahl für das Baugrundstück für den Gemeinbedarf auf 1,2 erhöht, um die beabsichtigten Baumaßnahmen der Kirche nach wie vor zu ermöglichen.

96  
88**B. Rechtsgrundlage:**

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 1970 (BGBl. I S. 805 / GVBl. S. 1078), 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 18. Juli 1969 (GVBl. S. 1034).

**C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:****a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:**

Nach Angaben des Bezirksamtes Charlottenburg werden

1. durch die Veräußerung des Grundstücks Rognitzstraße 23 und am Epiphanienvogel Einnahmen erzielt und

2. folgende Kosten entstehen

2.1 für Grunderwerb für  
Straßenverkehrsfläche an  
der Knobelsdorffstraße ... etwa 105 000 DM

2.2 für den Ausbau des nördlichen  
Gehweges der  
Knobelsdorffstraße ..... etwa 40 000 DM

2.3 für den endgültigen Ausbau  
des Epiphanienvogel ..... etwa 90 000 DM.

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

Der Erschließungsaufwand ist im Rahmen der dafür geltenden Vorschriften beitragsfähig.

**b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.**

Berlin, den 1. Juni 1971

**Der Senat von Berlin**

Klaus Schütz  
Reg. Bürgermeister

Schwedler  
Senator  
für Bau- und Wohnungswesen