



# Drucksachen

## des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 15. 5. 1970

V. Wahlperiode

Nr. 1126

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —  
gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin  
über Verordnung  
über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-68  
für das Gelände östlich der Gedenkstätte  
Maria Regina Martyrum  
und nördlich des Heckerdammes  
im Bezirk Charlottenburg**

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

**Verordnung  
über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-68  
für das Gelände  
östlich der Gedenkstätte Maria Regina Martyrum  
und nördlich des Heckerdammes im Bezirk Charlottenburg  
Vom 13. April 1970**

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 1968 (BGBl. I S. 503 / GVBl. S. 1355), 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-68 vom 10. Juni 1969 mit Deckblatt vom 7. April 1970 für das Gelände östlich der Gedenkstätte Maria Regina Martyrum und nördlich des Heckerdammes 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**

Das Gelände gehört nach der vorbereitenden Bauleitplanung — Neufassung des Baunutzungsplanes vom 28. Dezember 1960 (Abt. 1961 S. 742) — zum allgemeinen Wohngebiet der Baustufe III/3. Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965, der dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung vorliegt, ist das Gelände, bis auf das Evangelische Gemeindezentrum, das als Gemeinbedarfsfläche dargestellt ist, dem allgemeinen Wohngebiet mit der Geschößflächenzahl 1,0 zugeordnet.

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes waren Bauabsichten der Gemeinnützigen Wohnungsbau-Aktiengesell-

schaft Groß-Berlin (GEWOBAG) sowie des Berliner Stadtsynodalverbandes und der Evangelisch-Freikirchlichen Gemeinde Berlin-Charlottenburg. Die GEWOBAG, die einen Teil des kleingärtnerisch genutzten Geländes nördlich des Heckerdammes erworben hat, beabsichtigt, darauf 478 Wohnungen zu bauen, während der Stadtsynodalverband und die Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde je ein Gemeindezentrum errichten wollen. Die Gemeindezentren sollen u. a. auch jugendpflegerischen Zwecken dienen.

Der Bebauungsplan hebt nicht mehr erforderliche Fluchtlinien auf und regelt die bauliche und sonstige Nutzung.

**II. Inhalt des Planes**

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

1. Auf den für den Wohnungsbau bestimmten Grundstücken nördlich des Heckerdammes, beiderseits der Straße 224, wurden die Grundflächen von dem allgemeinen Wohngebiet zugeordneten baulichen Anlagen mit 2 bis 13 zulässigen Vollgeschossen durch Baugrenzen unter Angabe der jeweiligen Vollgeschößzahlen ausgewiesen. Außerdem ist eine Überbauung der Straße 224 vom 3. bis zum 8. Vollgeschöß zulässig. Die erforderlichen Stellplätze wurden in 3 Ebenen beiderseits der Straße 224 festgesetzt. Die Geschößflächenzahl liegt bei 1,15. Sowohl die Erhöhung des Nutzungsmaßes gegenüber der vorbereitenden Bauleitplanung als auch der Ausschluß der nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 6 der Baunutzungsverordnung zulässigen Ausnahmen sind aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt und stellen eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus der vorbereitenden Bauleitplanung dar. Aus stadt-wirtschaftlichen Gründen ist es notwendig, verkehrlich gut erschlossenes Gelände baulich möglichst intensiv zu nutzen. Der Ausschluß der Ausnahmen berücksichtigt die erwünschte künftige Nutzung der baulichen Anlagen.
2. An der südöstlichen Ecke des Geltungsbereiches weist der Bebauungsplan ein Baugrundstück gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. h BBauG mit der Zweckbestimmung „Tankstelle“ aus. Auf dem Baugrundstück ist ein eingeschossiges Gebäude zulässig.
3. Auf dem Grundstück nördlich des Heckerdammes und westlich der Straße 70 wurden für den Gemeinbedarf „Evangelische Freikirche“ die Grundflächen von dem allgemeinen Wohngebiet zugeordneten baulichen Anlagen mit 2 zulässigen Vollgeschossen festgesetzt.
4. Auf dem Grundstück Heckerdamm 224/226 wurden Grundflächen von dem allgemeinen Wohngebiet zugeordneten baulichen Anlagen mit 1, 2 und 3 zulässigen Vollgeschossen für den Gemeinbedarf — Evangelisches Gemeindezentrum — ausgewiesen. Die Geschößflächenzahl beträgt 0,5, die höchstzulässige Traufhöhe 46,1 m über NN.

Erschlossen wird das Gelände durch den Heckerdamm und die an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze in einem Wendeplatz endende Straße 224.

Im Interesse der Erschließung des nördlich angrenzenden Kleingartengeländes wurde eine etwa 8 m breite Fläche ausgewiesen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist. Die mit einem Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zwischen dem Heckerdamm und der Straße 70 dient vornehmlich der Erschließung des Plangebietes.

Die in Aussicht genommene U-Bahn-Trasse der Linien E und H 7 schneidet das Baugelände im westlichen Teil (Bahnhof Heckerdamm). Sie wurde als Vorschlag eingetragen.

Die nicht mehr erforderlichen f.f. Straßen- und Baufluchtlinien wurden aufgehoben.

### III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, zur Stellungnahme vorgelegen. Die vorgebrachten Bedenken wurden berücksichtigt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Bebauungsplan am 4. Juli 1969 zugestimmt.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 5. August bis 4. September 1969 öffentlich ausgelegen. Während der Auslegungsfrist hat der Bezirksverband Charlottenburg der Kleingärtner e. V. mit Schreiben vom 2. September 1969 Bedenken grundsätzlicher Art gegen den Bebauungsplan vorgebracht. Die Bedenken richten sich gegen die Verwendung der seit 60 Jahren kleingärtnerisch genutzten Flächen als Bauland. Neben diesen Bedenken äußerte der Bezirksverband im wesentlichen folgendes:

- a) Durch den Bebauungsplan würde der Zufahrtsweg zum übrigen Koloniegelände - die Straße 70 - aufgehoben. Der notwendige Zugang vom Heckerdamm aus müsse aber in einer Breite von 5 m zur Sicherheit der Unterpächter für Feuerwehr, Krankenwagen und Müllabfuhr erhalten bleiben.
- b) Der Bau eines Altenwohnheimes sei nicht standortgebunden; eine Einrichtung dieser Art könne auch an einer anderen Stelle im Stadtgebiet untergebracht werden.
- c) Die Grundflächen der baulichen Anlagen des „Altenwohnheimes“ sollten zumindest um 10 m nach Süden verschoben werden, damit 5 Wohnlauben erhalten bleiben können.
- d) Die Stellplatzflächen seien zu groß und das Maß der baulichen Nutzung des Geländes sei zu gering. Die Größe der in Anspruch genommenen Flächen sei daher nicht gerechtfertigt. Die geringe bauliche Ausnutzung ließe sich auch im Hinblick auf den Baulandbedarf Berlins nicht vertreten.

Zu den Bedenken und Anregungen ist zu bemerken:

Bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung ist der Bereich des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan folgt diesen Ausweisungen. Im Hinblick auf den Wohnbaulandbedarf Berlins ist es aus stadtwirtschaftlichen Gründen notwendig, verkehrlich so gut erschlossene Innenstadtgebiete wie das in Rede stehende mit Vorrang der beabsichtigten Nutzung zuzuführen. Auf die bauliche Nutzung des Geländes konnte daher nicht verzichtet werden.

Im einzelnen gilt folgendes:

Zu a):

Zwischen dem Wendeplatz der Straße 224 und der Straße 70 wurde - wie bereits erwähnt - ein etwa 8 m breiter Geländestreifen ausgewiesen, der im Interesse der Erschließung des nördlich angrenzenden Dauerkleingartengebietes mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist, so daß der geforderte ausreichend breite Zugang vom Heckerdamm erhalten bleibt. Ein weiterer Zugang besteht in Form eines in den Kurt-Schumacher-Damm mündenden Fahrweges. Durch die Festsetzung einer mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche westlich der im vorliegenden Bebauungsplan ausgewiesenen Stellplätze wurde zusätzlich noch eine Fußwegverbindung vom Heckerdamm zur Straße 70 gesichert.

Berlin, den 22. April 1970

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz  
Reg. Bürgermeister

Schwedler  
Senator  
für Bau- und Wohnungswesen

Zu b):

Ein Altenwohnheim ist keine Anlage des Gemeinbedarfs, sondern lediglich ein Wohngebäude besonderer Art. Die Bezeichnung „Altenwohnheim“ wurde daher im Deckblatt zum Bebauungsplan gestrichen. Die Bedenken können mithin nicht durchgreifen, da grundsätzlich eine Wohnbebauung nicht beanstandet wurde.

Zu c):

Das Gelände, auf dem das o. a. Wohnhaus errichtet werden soll, ist ein Teil des Baugrundstücks der Gemeinnützigen Wohnungsbau AG und schließt etwa 90% der angesprochenen Parzellen ein. Eine Verschiebung des Baukörpers nach Süden würde den Freiraum zwischen ihm und den Gebäuden des Evangelischen Gemeindezentrums zu stark einengen und brächte zudem keine Verbesserung, da die zum Baugrundstück der Gemeinnützigen Wohnungsbau AG gehörenden Flächen bei Realisierung des Bauvorhabens in jedem Fall aus baurechtlichen Gründen freigelegt werden müßten und nicht als Dauerkleingärten erhalten bleiben könnten.

Zu d):

Durch die Wohnbebauung wird eine GFZ von etwa 1,15 erreicht. Sie liegt damit über den in der vorbereitenden Bauleitplanung vorgesehenen Maßen der baulichen Nutzung (GFZ 0,9 bzw. 1,2) und erreicht nahezu das in § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung vorgesehene Höchstmaß (GFZ 1,2). Die niedrigeren Geschoßflächenzahlen, die sich aus den Ausweisungen für das Tankstellengrundstück und die Gemeinbedarfsflächen ergeben, sind den Zweckbestimmungen dieser Flächen angemessen und keineswegs ungewöhnlich. Der Vorwurf einer Verschwendung von Bauland trifft somit nicht zu.

Die Anzahl der Stellplätze mußte auf die Anzahl der geplanten Wohnungen abgestimmt werden. Durch die Festsetzung von Flächen, auf denen Stellplätze in 3 Ebenen errichtet werden können, ist Sorge getragen worden, daß eine möglichst kleine Grundstücksfläche für diesen Zweck in Anspruch genommen wird.

Aus den vorstehend genannten Gründen konnten die Bedenken und Anregungen unter Abwägung der Interessen einzelner Kleingartenpächter und des Anspruchs der Allgemeinheit auf die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl von Wohnungen einschließlich der erforderlichen kirchlichen Anlagen nicht berücksichtigt werden.

### B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 1968 (BGBl. I S. 503 / GVBl. S. 1355) 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 betragen die Kosten der Straße 224  
für Grunderwerb und Freilegung  
der Straßentrasse ..... etwa 145 000 DM  
für Leitungsverlegungen ..... etwa 20 000 DM  
und für den Ausbau ..... etwa 160 000 DM  
Die Mittel werden zu gegebener Zeit haushaltsmäßig nachgewiesen.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:  
Keine.