



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-169
für das Grundstück Popitzweg 5/13 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 der Bebauungsplanes VII-169
für das Grundstück Popitzweg 5/13
im Bezirk Charlottenburg

Vom 26. Mai 1972

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), 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 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VII-169 vom 13. Juli 1971 mit Deckblatt vom 5. Mai 1972 für das Grundstück Popitzweg 5/13 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

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) gehören der nordöstliche Teil des Grundstücks zum allgemeinen Wohngebiet der Baustufe III/3 und der südliche Teil entlang des Siemensdammes sowie der westliche Teil entlang der S-Bahn in wechselnder Breite zum Nichtbaugelände.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 2. Änderungsplan vom 21. April 1971 (ABl. 1972 S. 778), als vorbereitender Bauleitplan stellt das Gelände überwiegend als allgemeines Wohngebiet mit der Geschosflächenzahl 1,0 und einem etwa 20 m breiten Geländestreifen längs des Siemensdammes als Grünfläche (Parkanlage) dar.

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes waren Absichten der Arbeitnehmer-Wohnheimbaugesellschaft m. b. H. Berlin, auf dem teilweise kleingärtnerisch genutzten Grundstück Popitzweg 5/13 etwa 450 Appartements für Arbeitnehmer zu errichten.

Der Bebauungsplan bildet die Rechtsgrundlage zur Durchführung dieser Maßnahme; er regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung. Der erste Abschnitt ist bereits im Bau.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt erweiterte überbaubare Grundstücksflächen für die geplante, dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnete bauliche Anlage durch Baugrenzen unter Angabe der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse (6 bzw. 8) fest. Durch Planergänzungsbestimmung wurde geregelt, daß innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit 6 zulässigen Vollgeschossen Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse bis zu 8 Vollgeschossen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit 8 zulässigen Vollgeschossen Ausnahmen bis zu 12 Vollgeschossen zugelassen werden können, wenn die festgesetzte Geschosflächenzahl 1,2 nicht überschritten wird. Das gegenüber der vorbereitenden Bauleitplanung geringfügig erhöhte Nutzungsmaß ist städtebaulich gerechtfertigt, da es sich hier um ein verkehrlich gut erschlossenes Gebiet handelt, das auch aus stadtwirtschaftlichen Gründen möglichst intensiv genutzt werden sollte. Der Flächennutzungsplan nahm hierauf bereits insofern Rücksicht, als er für dieses Grundstück die bei seiner Aufstellung für Wohngebiete höchstzulässige Geschosflächenzahl 1,0 darstellte.

Das höhere Nutzungsmaß liegt, da die höchstzulässige Geschosflächenzahl für Wohngebiete nach der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 1,2 beträgt, ebenso wie der Ausschluß der nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 6 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Anlagen, die die erwünschte Nutzung der Anlage berücksichtigt, im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes aus der vorbereitenden Bauleitplanung.

Die erforderlichen Stellplätze sollen zur Schaffung von ausreichend großen Grünräumen in zwei dafür festgesetzten Anlagen, und zwar in einer ebenerdigen und in einer zwei- bis dreigeschossigen Stellplatzanlage untergebracht werden.

Zur Sicherung einer vorhandenen Versorgungsleitung längs des Popitzweges wurde eine mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belastende Fläche festgesetzt. Die Fläche am Siemensdamm wurde in Fortsetzung der bereits vorhandenen Parkanlage als mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt. Die Erhaltung des unterirdischen verrohrten Nonnengrabenkanals wurde durch Planergänzungsbestimmung gesichert.

Zur Vergrößerung des Baugrundstücks wurde der 20 m breite, im Flächennutzungsplan als Grünfläche - Parkanlage - dargestellte Geländestreifen am Siemensdamm in die Baugrundstücksfläche einbezogen.

Durch die Festsetzung von Bindungen für Bepflanzungen und die Sicherung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit wurde das im Flächennutzungsplan dargestellte Planungsziel hinreichend berücksichtigt. Die Ausweisungen liegen daher ebenso wie die Festsetzung der Grünfläche - Parkanlage - entlang der S-Bahn, die im wesentlichen eine Fußgänger Verbindung aufnimmt und bei ihrer geringen Größe die Grundzüge der Planung nicht verändert, im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes aus der vorbereitenden Bauleitplanung.

Zum Schutz vor den von der S-Bahn ausgehenden Geräuschen wurde entlang der Grünfläche - Parkanlage -, die unmittelbar am Bahngelände verläuft, ein überwiegend 8,0 m breiter Geländestreifen festgesetzt, der dicht mit hochwachsenden Sträuchern bzw. Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen ist. Der Abschirmstreifen, die mit einem Gehrecht zu belastende Fläche und auch die Grünfläche - Parkanlage - werden von der Trägergesellschaft des Wohnheimes angelegt und unterhalten. Erschlossen wird das Grundstück vom Popitzweg, für den im Bebauungsplanbereich die südliche Straßenbegrenzungslinie festgesetzt wurde.

Die geplante U-Bahnlinie 7 verläuft innerhalb der Straßenverkehrsfläche des Popitzweges.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden berücksichtigt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Bebauungsplan am 28. Oktober 1971 zugestimmt.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 16. November bis 16. Dezember 1971 öffentlich ausgelegen.

Bedenken gegen den Bebauungsplan wurden von Herrn Zwenker, dem Vorsitzenden des Bezirksverbandes Charlottenburg der Kleingärtner e. V., zu Protokoll gegeben.

Herr Zwenker wendet sich gegen die Festsetzung des Bebauungsplanes, da für den Bau des Arbeitnehmerwohnheimes etwa 30 Kleingärten in Anspruch genommen werden müssen, und begründet die Bedenken insbesondere mit dem Hinweis, daß es sich hier um wohnungsnahen Gärten handele - die Pächter wohnen vorwiegend in Siemensstadt - und daß vor etwa sechs Jahren am Goerdelerdamm ein etwa 65 000 m² großes Kleingartengelände habe geräumt werden müssen und die Fläche noch immer ungenutzt und unbebaut sei.

Die Bedenken konnten aus folgenden Gründen nicht berücksichtigt werden:

Das Grundstück gehört Berlin. Eine Teilfläche ist an den Bezirksverband Charlottenburg der Kleingärtner e. V. verpachtet. Bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung ist der überwiegende Bereich des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Bebauungsplan folgt dieser Darstellung. Im Hinblick auf den Wohnraumbedarf Berlins ist es notwendig, verkehrlich so gut erschlossene Innenstadtelände wie das Grundstück Popitzweg 5/13 mit Vorrang der beabsichtigten baulichen Nutzung zuzuführen. Auf die bauliche Nutzung des Geländes kann nicht verzichtet werden.

Das Arbeitnehmerwohnheim befindet sich zur Zeit in provisorischen Bauten auf dem Grundstück Halemweg 16/42, das für die Errichtung einer Gesamtschule in Charlottenburg-Nord benötigt wird. Die Provisorien müssen abgetragen werden. Die Berliner Wirtschaft ist jedoch auf den Zuzug von Arbeitskräften angewiesen, für die vordringlich Wohnraum zur Verfügung gestellt werden muß. Andere industrienahe Grundstücke standen in diesem Bereich nicht zur Verfügung.

Das von Herrn Zwenker erwähnte Gelände zwischen Goerdelerdamm und Heckerdamm mußte 1965 von den Kleingärtnern geräumt werden, da hier das Haupt- und

Straßenzollamt errichtet werden sollte. Die Bauarbeiten mußten jedoch angehalten werden, da durch die Änderung der Zollbestimmungen innerhalb der Europäischen Wirtschaftsgemeinschaft der Umfang der zu verzollenden Waren stark zurückging. Nunmehr strebt die Deutsche Bundespost die Übernahme des Geländes an, um hier ein zentrales Paketzustellamt zu errichten. Es kommt daher als Ersatzstandort für den Bau eines Arbeitnehmerwohnheimes nicht in Betracht.

Die zweifelsohne wünschenswerte wohnungsnahen Anordnung von etwa 30 Kleingärten mußte zugunsten der industrienahen Unterbringung von etwa 450 bis 500 Arbeitnehmern zurückstehen.

Die Bedenken konnten unter Abwägung der Interessen der Kleingartenpächter und der Interessen der Allgemeinheit auf Bereitstellung ausreichenden Wohnraumes für Arbeitnehmer, die in der Berliner Wirtschaft dringend benötigt werden, nicht berücksichtigt werden.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), 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 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884).

C. Haushaltmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Bei Verkauf des Geländes an den Bauträger entstehen für Berlin Einnahmen.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 3. Juni 1972

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen