



# Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 15. 5. 1970

V. Wahlperiode

Nr. 1143

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —  
gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin  
über Verordnung  
über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-37  
(in zwei Blättern)  
für das Gelände zwischen Westhafenkanal,  
künftiger Straße 213, Eisenbahn und  
Schleusenkanal  
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-37  
(in zwei Blättern)  
für das Gelände zwischen Westhafenkanal,  
künftiger Straße 213, Eisenbahn und Schleusenkanal  
im Bezirk Charlottenburg**

Vom 28. 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-37 (in zwei Blättern) vom 8. Dezember 1969 mit Deckblättern vom 27. April 1970 für das Gelände zwischen Westhafenkanal, künftiger Straße 213, Eisenbahn und Schleusenkanal 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**

Zur Ansiedlung neuer Industriebetriebe und für die Erweiterung von in Berlin ansässigen Betrieben ist es im

Rahmen der Maßnahmen zur Verbesserung der Berliner Wirtschaftsstruktur unerlässlich, geeignetes Gelände bereitzustellen.

Da frei verfügbares Gelände nur in beschränktem Umfang vorhanden ist, muß u. a. — wie im vorliegenden Fall — auch auf die im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 für Industriezwecke vorgesehenen größeren landeseigenen Grundstücksflächen, die zur Zeit anderweitig — insbesondere kleingärtnerisch — genutzt werden, zurückgegriffen werden.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die Erschließung des Gebietes sowie Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung zu regeln sowie nicht mehr erforderliche förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien aufzuheben.

Das Gelände gehört nach der Neufassung des Baunutzungsplanes vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) zum reinen Arbeitsgebiet der Baustufe V/3. Lediglich ein kleiner Geländestreifen nördlich der Eisenbahn und östlich des Tegeler Weges sowie die Fläche zwischen Schleusenkanal und Tegeler Weg sind als Nichtbaugelände ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965, dem das Abgeordnetenhaus am 23. April 1970 zugestimmt hat, weist das Gelände westlich des Tegeler Weges als Grünfläche (Parkanlage), das Gelände zwischen dem Tegeler Weg und der Straße 213 als Industriegebiet mit der Baumassenzahl 6,0 und das Gelände östlich der Straße 213 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Markthalle“ aus.

**II. Inhalt des Planes**

Durch den Bebauungsplan wurde das Gelände zwischen Westhafenkanal, künftiger Straße 213, Straße 214 und Tegeler Weg sowie eine Teilfläche des Geländes östlich der künftigen Straße 213 bei flächenmäßiger Ausweisung als Industriegebiet mit der Grundflächenzahl 0,7 und der Baumassenzahl 9,0 festgesetzt. Das übrige Bauland südlich der Straße 214 wurde wegen der geringen Grundstückstiefe als Gewerbegebiet mit der Grundflächenzahl 0,8 und der Geschoßflächenzahl 1,6 ausgewiesen. Für das gesamte Bauland gilt die geschlossene Bauweise.

Der Geländestreifen östlich der Straße 213 wurde in den Bebauungsplanbereich einbezogen, um die der Führung der Straße 213 entgegenstehenden Straßenfluchtlinien aufzuheben.

Die Zuordnung dieses fast ausschließlich berlineigen Gebietes zu einem Baugrundstück für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen (Markthalle), wurde im Deckblatt des Bebauungsplanes gestrichen, weil eine Gliederung des in Rede stehenden Industriegebietsstreifens nach der Art der zulässigen Betriebe und Anlagen nur im Zusammenhang mit einer Gliederung des östlich angrenzenden Industriegebietes vertretbar ist. Die Errichtung von Markthallen bleibt im o. a. Geländestreifen trotz dieser Änderung zulässig.

Das gegenüber der vorbereitenden Bauleitplanung höhere Nutzungsmaß ist städtebaulich gerechtfertigt, da es stadtwirtschaftlich notwendig ist, Industriegebiete in dieser Größenordnung, die verkehrlich durch Straßen, Industriebahn und Wasserstraßen gut ausgestattet sind bzw. werden, baulich so intensiv wie möglich zu nutzen. Die Nutzungsänderungen liegen im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes aus der vorbereitenden Bauleitplanung.

Erschlossen wird das Gebiet durch den Tegeler Weg, der mit zwei getrennten Richtungsfahrbahnen ausgebaut ist, die Straße 214 mit 20 m Breite und die künftigen in einem Wendeplatz innerhalb des Geländes endenden Straßen 213 mit 20 m und 215 mit 14 m Breite.

Für die Anlagen der Industriebahn, die das Industriegebiet an das Eisenbahnnetz anschließen soll, wurden – soweit erforderlich – private Verkehrsflächen festgesetzt. Weitere Regelungen bleiben privatrechtlichen Vereinbarungen vorbehalten.

Die in Aussicht genommene U-Bahntrasse unterfährt das Gelände im Zuge der künftigen Straße 215. Die von der U-Bahnanlage auf den angrenzenden Baugrundstücken betroffenen Flächen A, B und C sind mit einem Fahrrecht zugunsten des Unternehmensträgers der U-Bahn, die Flächen D, E und F mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Die Baugrundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen sowie eine 15 m breite Fläche längs des Westhafenanals wurden als nicht überbaubare Flächen der Baugrundstücke festgesetzt. Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke beiderseits der künftigen Straße 213 wurden mit Bindungen für Bepflanzungen versehen.

An der Einmündung der Straße 214 in die künftige Straße 213 und im Kreuzungsbereich der Straße 213 mit der Industriebahn wurden Sichtflächen angeordnet, die von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten sind.

Die Fläche zwischen Schleusenkanal, Westhafenanal und Tegeler Weg wurde ihrer Nutzung entsprechend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Die nicht mehr erforderlichen förmlich festgestellten Straßen- und Baufuchtlinien wurden aufgehoben und der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen festgesetzt.

### 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 und Anregungen wurden berücksichtigt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Bebauungsplan am 23. Januar 1970 zugestimmt.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 17. Februar bis 17. März 1970 öffentlich ausgelegt. Während der Auslegungsfrist wurden

1. von der Firma Schering AG, Eigentümerin des Grundstücks Tegeler Weg 28-33, mit Schreiben vom 13. März 1970 Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Die Bedenken richten sich dagegen, daß die Baugrenze im südlichen Teil ihres Grundstücks an die Gebäudekante des Krankenhauses des Deutschen Roten Kreuzes gelegt worden ist und damit einen Abstand von rund 35 m von der Straßenbegrenzungslinie des Tegeler Weges aufweist. Im nördlichen Teil des Grundstücks beträgt der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze jedoch nur 12 m. Die Firma

Schering AG hält diesen Abstand entlang der gesamten Westgrenze ihres Grundstücks insofern für zweckmäßiger, als vorgesehen sei, das Krankenhaus etwa im Jahre 1975 aufzugeben und die Baugrenze in der jetzigen Führung einer Neubebauung des Geländes hinderlich wäre.

Den Bedenken wurde entsprochen und die Baugrenze durch Deckblatt zum Bebauungsplan an der Westseite des Grundstücks in 12 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Nach dem Bericht des Senats über Krankenbettensituation und Bettenplanung in Berlin (West) vom 6. März 1970 (Mitteilung Nr. 46 des Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin zur Kenntnisnahme – Vorlage des Senats Nr. 148 – Drucksachen Nr. 204 und 264 – Schlußbericht) ist das Krankenhaus als eine Anstalt bezeichnet, auf die bei einem gedeckten Bettenbedarf zum frühestmöglichen Zeitpunkt verzichtet werden soll; im übrigen ist darauf hingewiesen, daß die Entscheidung darüber, ob das Krankenhaus weitergeführt werden soll, letztlich beim Deutschen Roten Kreuz liegt.

2. Der Bezirksverband Charlottenburg der Kleingärtner e. V. als Pächter einer Teilfläche des Planbereiches hat mit Schreiben vom 16. März 1970 Bedenken gegen die Festsetzung des Geländes als Industriegebiet vorgebracht, da sich hier die „Kleingartenkolonie Stichkanal“ mit etwa 300 Parzellen befindet. Er führt dazu aus, daß bereits für die Anlage des Kurt-Schumacher-Dammes und für den Bau der U-Bahn am Jakob-Kaiser-Platz Kleingartenflächen hätten geräumt werden müssen. Eine weitere Inanspruchnahme von Kleingärten würde zu einer unsozialen Härte führen.

Der Bezirksverband regt an, den Bebauungsplan nicht festzusetzen, damit die betroffenen Kleingartenparzellen bestehen bleiben können.

Demgegenüber ist folgendes festzustellen:

Bereits im Baunutzungsplan ist das derzeitige Kleingartengelände als reines Arbeitsgebiet ausgewiesen. Diese Ausweisung ist in den Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 inhaltlich übernommen und das Gelände als Industriegebiet dargestellt worden. Während der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplanes in der Zeit vom 16. August bis 16. September 1965 hat der Bezirksverband hiergegen keine Bedenken vorgebracht. Auch das Abgeordnetenhaus von Berlin hat mit seiner am 23. April 1970 erteilten Zustimmung zum Flächennutzungsplan sein Einverständnis mit den Zielen der Bauleitplanung bekundet.

Unter I. – Veranlassung des Planes – ist bereits dargelegt worden, daß es für die Berliner Wirtschaft unerläßlich ist, für Industriezwecke vorgesehene und geeignete Areale auch dieser Nutzung zuzuführen. Bei allem Verständnis für die Wünsche der Kleingärtner und die sich aus einer Räumung ergebenden Härten mußte aber bei gerechter Abwägung der Belange der Schaffung neuer und dem Ausbau bestehender Arbeitsplätze der Vorrang gegeben werden.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen des Bezirksverbandes Charlottenburg der Kleingärtner e. V. mußten daher unberücksichtigt bleiben.

### 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 für den Straßenbau etwa 1,7 Mio DM; davon entfallen auf die Straßen 213 und 214 1,4 Mio DM. Die Mittel sind im Haushalt 1970 unter Abschnitt 4202 HSt. 72 888 nachgewiesen. Die Straßen sind bereits überwiegend ausgebaut.

Die Kosten für den Ausbau der Straße 215 betragen etwa 300 000 DM. Die Mittel sind im Entwurf des Haushalts 1971 unter Abschnitt 4202 HSt. 72 888 nachgewiesen.

Die Kosten für den U-Bahnbau werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes etwa 15 Mio DM betragen. Die Mittel werden im Haushalt unter Abschnitt 8910 HSt. 83 120 nachgewiesen.

Die Straßenausbaukosten sind im Rahmen der Vorschriften des Bundesbaugesetzes und des Erschließungsbeitragsgesetzes beitragsfähig.

Durch den Verkauf von Gelände entstehen Berlin Einnahmen.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 6. Mai 1970

**Der Senat von Berlin**

Klaus Schütz  
Reg. Bürgermeister

Schwedler  
Senator  
für Bau- und Wohnungswesen