



## Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

**über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-70-1  
für das Grundstück Otto-Suhr-Allee 104  
und für Teilflächen der Grundstücke Otto-Suhr-Allee 106/108,  
Richard-Wagner-Platz 2/4 und Alt-Lietzow 2/10 und 12  
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 des Bebauungsplanes VII-70-1  
für das Grundstück Otto-Suhr-Allee 104 und für  
Teilflächen der Grundstücke Otto-Suhr-Allee 106/108,  
Richard-Wagner-Platz 2/4 und Alt-Lietzow 2/10 und 12  
im Bezirk Charlottenburg**

Vom 18. Januar 1973

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 1972 (BGBl. I S. 873 / GVBl. S. 1052), 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-70-1 vom 10. Mai 1972 mit Deckblatt vom 10. Januar 1973 für das Grundstück Otto-Suhr-Allee 104 und für Teilflächen der Grundstücke Otto-Suhr-Allee 106/108, Richard-Wagner-Platz 2/4 und Alt-Lietzow 2/10 und 12 im Bezirk Charlottenburg, der den durch Verordnung vom 14. November 1962 (GVBl. S. 1245) festgesetzten Bebauungsplan VII-70 für die Grundstücke Otto-Suhr-Allee 104/108, Richard-Wagner-Platz 2/4, Alt-Lietzow 2/12 und 1/3, Wintersteinstraße 2/4 im Bezirk Charlottenburg teilweise ändert, 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.

Die Veröffentlichungen des Abgeordnetenhauses sind beim Kulturbuchverlag Berlin, 1 Berlin 30, Passauer Straße 4, Telefon 2 13 60 71, zu beziehen.

## A. Begründung

### I. Veranlassung des Planes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt den überwiegenden Teil der Grundstücke, die in dem Bebauungsplan VII-70 als Fläche für besondere öffentliche Zwecke mit der Zweckbestimmung „Standort für Bezirksverwaltung“ festgesetzt worden sind. Das Bezirksamt Charlottenburg hat im Jahre 1968 beschlossen, die mit Ausnahme eines privaten Grundstücks bereits im Eigentum Berlins stehenden Grundstücke westlich des Rathauses aus dieser Zweckbindung zu entlassen, um sie auf Grund ihrer zentralen Lage einer Wohn- und Geschäftshausbebauung zuzuführen. Der überwiegende Teil der berlineigenen, verkehrlich gut erschlossenen Grundstücke soll nunmehr zum Zwecke der Errichtung dieser Wohn- und Geschäftshausbebauung an die Gemeinnützige Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten (GAGFAH) veräußert werden.

Eine spätere bauliche Erweiterung des Rathauses bleibt ostwärts des Altbaus möglich.

Die vorgesehene architektonisch befriedigende Neubebauung soll an dieser im Stadtbild hervortretenden Stelle am Schnittpunkt der Straßenzüge Otto-Suhr-Allee / Wintersteinstraße - Richard-Wagner-Straße zu einer Bereicherung des Stadtbildes in der unmittelbaren Nachbarschaft der Bezirksverwaltung beitragen.

Der Bebauungsplan bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung des Vorhabens und regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung.

Nach dem Bebauungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) gehörte das Gelände zum allgemeinen Wohngebiet der Baustufe V/3.

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), stellt das Gelände als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verwaltungsgebäude“ dar.

### II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan ordnet die Baugrundstücke dem allgemeinen Wohngebiet zu und setzt durch Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) für zwei- bis zehngeschossige bauliche Anlagen unter Angabe der Zahl der jeweils zulässigen Vollgeschosse und der Geschoßflächenzahl 2,0 fest.

Für den ruhenden Verkehr wurde eine Fläche für Stellplätze festgesetzt, auf der eine bauliche Anlage mit drei Ebenen zulässig ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen sich als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan dar. Der flächenmäßig kleine Bereich wurde, da er nicht mehr als Verwaltungsstandort verwendet werden soll, wieder dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Seine intensivere bauliche Nutzung ist auf Grund seiner Lage städtebaulich vertretbar. Mit der Umwandlung des Standortes für die Bezirksverwaltung in allgemeines Wohngebiet werden die Grundzüge der Planung nicht geändert, weil die ursprünglich beabsichtigte Verwendung des Grundstücks für Zwecke des Gemeinbedarfs auch mit den Merkmalen eines allgemeinen Wohngebietes vereinbar gewesen wäre und der Charakter des umgebenden Gebietes durch die Abrundung des allgemeinen Wohngebietes - wenn überhaupt - nur unbedeutend verändert wird.

Die Festsetzung der zulässigen Geschoßflächenzahl 2,0 führt gegenüber der im Flächennutzungsplan für das umliegende allgemeine Wohngebiet dargestellten zulässigen Geschoßflächenzahl 1,0 - dem bei seiner Aufstellung höchstzulässigen Nutzungsmaß - ebenfalls zu keiner Änderung der Grundzüge der Planung, zumal die Grundstücke Teil eines innerstädtischen, überwiegend bebauten Gebietes sind. Das die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 überschreitende Maß der baulichen Nutzung für die Neu-

bebauung ist nach § 17 Abs. 8 und 9 dieser Verordnung städtebaulich gerechtfertigt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden durch die Anhebung nicht beeinträchtigt. Die erforderlichen Stellplätze werden - wie bereits erwähnt - überwiegend in einer Stellplatzanlage mit mehreren Ebenen untergebracht, so daß auch den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs in befriedigender Weise Rechnung getragen wird.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Festsetzung des Nutzungsmaßes nicht entgegen.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurde u. a. geregelt, daß

- a) im allgemeinen Wohngebiet im Erdgeschoß nur die im § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 genannten Nutzungsarten, d. h. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig sind;
- b) für eine im Bebauungsplan näher bezeichnete überbaubare Fläche im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse bis zu zwölf Vollgeschossen zugelassen werden können, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird;
- c) die Höhenlage der baulichen Anlagen auf der festgesetzten Fläche für Stellplätze sich daraus bestimmt, daß eine Gebäudehöhe von 44,0 m über NN nicht überschritten werden darf;
- d) eine im Bebauungsplan näher bezeichnete Grundstücksfläche im engeren Bereich eines künftigen U-Bahnein- und Ausganges mit einem Gehrecht und ein Teil dieser Fläche zusätzlich mit einem Fahrrecht zugunsten des Unternehmensträgers der U-Bahn zu belasten ist.

Der Bebauungsplan übernimmt im wesentlichen die bereits durch den Bebauungsplan VII-70 in einem Teil seines Geltungsbereiches festgesetzten Straßenbegrenzungslinien; an Stelle der gegenstandslos gewordenen Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen wurden der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen festgesetzt.

Die Art der Nutzung und die Baugrenzen für zwei in die Straßenverkehrsfläche überkragende Vollgeschosse wurden in einer Nebenzeichnung festgesetzt.

### III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Bebauungsplan am 22. Juni 1972 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 8. August bis 8. September 1972 öffentlich ausgelegen. Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes ergab sich die Notwendigkeit, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der veränderten Veräußerungsfläche anzugleichen, d. h. ihn geringfügig einzuschränken. Die herausgenommene Fläche soll neben einer weiteren Grundstücksfläche für den Fall der Errichtung einer baulichen Anlage für mehrere Parkplatzebenen für das Verwaltungszentrum auf den Grundstücken Alt-Lietzow 11/13 Ecke Arcostraße 2/4 für das Anschlußbauwerk eines brückenartigen Verbindungshauses über die Straße Alt-Lietzow verwendet werden. Gleichzeitig konnte die Fläche für das Stellplatzgebäude des Vorhabens nach einer Überprüfung der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze verkleinert werden.

Da diese geringfügigen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren und nachbarliche Interessen nicht entgegenstanden, konnte der Bebauungsplan im Einvernehmen mit dem Bauträger der Wohn- und Geschäftshausbebauung durch das Deckblatt entsprechend geändert werden.

**B. Rechtsgrundlage:**

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 1972 (BGBl. I S. 873 / GVBl. S. 1052), 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:**

Nach Angabe des Bezirksamtes entstehen Einnahmen durch den Verkauf des landeseigenen Geländes an den Bauträger; die Ausgaben werden für

1. die Straßenbaukosten zur Umgestaltung des Richard-Wagner-Platzes innerhalb des Geltungsbereiches ca. 110 000,— DM und
2. den Straßenbau einschließlich des Grunderwerbs für die Verwendung der Straße Alt-Lietzow außerhalb des Geltungsbereichs ca. .... 240 000,— DM

betragen.

Die Mittel zu 1. sind in der ab Rechnungsjahr 1973 unter Abschnitt 4202 - Charlottenburg - HSt. 72 025 eingestellten Gesamtmaßnahme „Umbau des Straßenzuges Richard-Wagner-Straße/Wintersteinstraße/Sömmeringstraße“ mit Gesamtkosten in Höhe von 4,6 Mio DM enthalten.

Die Mittel zu 2. stehen im Haushalt vom Rechnungsjahr 1972 ab in zwei Raten unter Abschnitt 4202 - Charlottenburg - HSt. 72 016 zur Verfügung.

**b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:**

Keine.

Berlin, den 25. Januar 1973

**Der Senat von Berlin**

Klaus Schütz  
Reg. Bürgermeister

Dr. Riebschläger  
Senator  
für Bau- und Wohnungswesen