



Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 10. 11. 1961

III. Wahlperiode

Nr. 1150

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 (1) der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-78
für das Gelände
an der Waldschulallee und Harbigstraße
im Bezirk Charlottenburg**

Wir bitten, gemäß Artikel 47 (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-78
für das Gelände an der Waldschulallee und Harbigstraße
im Bezirk Charlottenburg.**

Vom 24. Oktober 1961.

Auf Grund des § 17 Abs. 5 des Gesetzes über die städtebauliche Planung im Lande Berlin (Planungsgesetz) vom 22. August 1949 in der Fassung vom 22. März 1956 (GVBl. S. 272) in Verbindung mit § 174 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VII-78 vom 25. November 1958 mit Deckblatt vom 13. Oktober 1961 für das Gelände an der Waldschulallee und Harbigstraße im Bezirk Charlottenburg wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Charlottenburg, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Amt für Vermessung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Charlottenburg, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Amt für Stadtplanung 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

Für Studenten, die ihren ständigen Wohnsitz nicht in Berlin haben und ihr Studium an einer Berliner Hochschule durchführen wollen, und für Gaststudenten, die sich nur für einzelne Semester in Berlin aufhalten, besteht ein Mangel an geeigneten Unterkünften. Es liegt daher ein dringendes öffentliches Interesse vor, für diesen Personenkreis einwandfreie Unterkünfte ähnlich den in vielen Universitätsstädten vorhandenen Einrichtungen zu schaffen. In erster Linie kommen hierfür Grundstücke in Betracht, die im öffentlichen Eigentum stehen. Bei der Wahl des Standortes ist unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Grundstücke davon auszugehen, daß gute Verkehrsverbindungen zu den Instituten und Bibliotheken bestehen und außerdem ausreichende Sport- und Erholungsflächen in der näheren Umgebung vorhanden sind. Diese Voraussetzungen treffen in besonderem Maße für das bisher unbebaute Gelände an der Harbigstraße in unmittelbarer Nähe des Mommsenstadions zu, das in der vorbereitenden Bauleitplanung - Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) - als allgemeines Wohngebiet - Baustufe II/2 - ausgewiesen ist. Deshalb wurden hier bereits in den vergangenen Jahren 5 viergeschossige Wohnbauten, 1 Clubhaus und 1 Gästehaus der Vereinigung für Internationale Studentenarbeit e. V. (VISTA) mit insgesamt 313 Betten errichtet.

Der Bebauungsplan setzt für das Gelände Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung fest und sichert den neuen städtebaulichen Zustand; er schafft außerdem die Voraussetzungen für eine Verbreiterung der Harbigstraße und die Anlage eines öffentlichen Parkplatzes.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt das Grundstück des Studentenwohnheimes als Sonderzweckfläche fest.

Auf dem derzeit als Spielplatz genutzten Vorbehaltsbauplatz an der Harbigstraße nahe der S-Bahn soll zu einem späteren Zeitpunkt ein Gebäude für soziale, kulturelle, gesundheitliche oder sportliche Zwecke errichtet werden. Für die Sonderzweckfläche und den Vorbehaltsbauplatz wurde als Maß der baulichen Nutzung 0,4 m² Bruttogeschosßfläche je m² Baugrundstück festgesetzt.

In der Umgebung des Mommsenstadions besteht ein Mangel an Parkplätzen; der Bebauungsplan setzt daher den an der Kreuzung der Harbigstraße mit der Waldschulallee bereits vorhandenen öffentlichen Parkplatz für etwa 430 Pkw als rechtsverbindliche Nutzung fest. Als Abschirmung der angrenzenden Wohnbebauung gegen den Parkplatz wird ein 10 m breiter Grünstreifen angelegt; außerdem soll der Parkplatz mit Bäumen bepflanzt werden.

Um eine reibungslose Zu- und Abfahrt zum Mommsenstadion zu gewährleisten, wird die Harbigstraße auf 20 m verbreitert. Die förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien wurden aufgehoben und der Planung entsprechende Baulinien festgesetzt.

Sämtliche Straßen sind freigelegt; Versorgungsleitungen sind vorhanden.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 3 Abs. 1 des Planungsgesetzes den zu hörenden Behörden und Dienststellen vorgelegt worden. Einwendungen wurden nicht erhoben.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Bebauungsplan am 10. Dezember 1958 zugestimmt; er ist gemäß § 17 Abs. 2 des Planungsgesetzes in der Zeit vom 27. Januar 1959 bis einschließlich 24. Februar 1959 zu jedermanns Einsicht ausgelegt worden.

Während der Auslegungsfrist wurden Einwendungen erhoben von:

1. Herrn Dr. Günter Joel, als Vertreter der Eigentümerin des Grundstücks Marienburger Allee 31 Ecke Waldschulallee 74, mit Schreiben vom 10. Februar 1959,

2. Herrn Eberhard von Werne, namens und in Vollmacht der Eigentümer der Grundstücke Marienburger Allee 31-36 und 37-66, mit Schreiben vom 20. Februar 1959,
3. Frau Anny Czink-Weiß, als Eigentümerin des Grundstücks Marienburger Allee 48, mit Schreiben vom 12. Februar 1959,
4. Herrn Dr. Oswald Asten, als Eigentümer des Grundstücks Marienburger Allee 55, mit Schreiben vom 20. Februar 1959,
5. Herrn Franz Drews, als Eigentümer des Grundstücks Marienburger Allee 56, mit Schreiben vom 20. Februar 1959.

Die Einwendungen wurden übereinstimmend wie folgt begründet:

- a) Das Gelände der Siedlung Heerstraße sei nach der Bauordnung vom 29. November 1929 als Wohngebiet ausgewiesen gewesen, das Grundstück des Studentenwohnheimes sei in allen bisherigen Planungen als Bestandteil der Siedlung behandelt worden. Die viergeschossige Bebauung verstoße in Höhe und Dichte gegen die Vorschriften der Bauordnung und beeinträchtige den Siedlungscharakter. Die Unterbringung von etwa 600 Studenten würde außerdem zu einer unzumutbaren Belästigung der Anlieger führen. Die Einrichtung von Aufenthalts- und Gesellschaftsräumen, die teilweise für kurzfristige Unterbringung von Gästen vorgesehenen Wohngebäude und die in ihren Ausmaßen einem Gewerbebetrieb ähnelnden Wirtschaftsgebäude würden der gesamten Anlage den Charakter eines Hotelbetriebes verleihen; die Einrichtung derartiger Gebäude sei in einem Wohngebiet unzulässig. Es müsse daher der Waldcharakter bzw. im Falle einer Bebauung der Siedlungscharakter gewahrt bleiben.

- b) Der durch die Anzahl der untergebrachten Studenten zu erwartende starke Fahrzeugverkehr könne von der Marienburger Allee und dem Willenberger Pfad mit den teilweise nur 3 m breiten Fahrbahnen nicht bewältigt werden. Es sei daher zu befürchten, daß in absehbarer Zeit eine Verbreiterung der Straßen unter Inanspruchnahme der Vorgärten durchgeführt werden müsse.

Zum Schutze der Anlieger gegen eine derartige Maßnahme werde vorgeschlagen, das Grundstück des Studentenwohnheimes von der Harbigstraße zu erschließen.

In diesem Zusammenhang sollte auch die Anfahrt über die Marienburger Allee und den Willenberger Pfad unterbunden werden; die Zufahrt vom Willenberger Pfad sei nur in Sonderfällen zu gestatten. Der Ausbau einer Kehre auf dem Grundstück des Studentenwohnheimes am Ende des Willenberger Pfades sei zu unterbinden.

Im übrigen stände der bis zu 2 m an die rückwärtige Grenze der Grundstücke Marienburger Allee 37-41 heranführende straßenähnliche Verbindungsweg im Gegensatz zu dem durch Grunddienstbarkeiten gesicherten Sinn und Zweck der Siedlung. Die Ausweisung des privaten Grünstreifens im Bebauungsplan werde hierdurch sinnlos. Die Fahrstraßen müßten daher verlegt werden. Es sei notwendig, zum Schutze der angrenzenden Grundstücke den privaten Grünstreifen von 15 m auf 22 m zu verbreitern.

- c) Der 10 m breite öffentliche Grünstreifen an den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Marienburger Allee 31-36 biete keinen ausreichenden Schutz gegen die vom Parkplatz ausgehenden Geräusch- und Geruchsbelästigungen. Es werde daher eine Verbreiterung auf mindestens 15 m gefordert; durch eine besondere Bepflanzung mit Strauchwerk, dichten Hecken und Pappeln sei für eine ausreichende Abschirmung zu sorgen. Außerdem solle der Parkplatz als Rasenplatz angelegt werden.

Zu den Einwendungen ist folgendes zu bemerken:

Zu a):

Das Gelände des Studentenwohnheimes war nach der bis 1959 gültigen Anlage zur Bauordnung für die Stadt Berlin vom 9. November 1929 in der Fassung vom 6. Oktober 1949 als unbenanntes Gebiet - Bauklasse II - ausgewiesen. Die Grenze des von den Eigentümern benannten Wohngebietes verlief entlang der rückwärtigen Grenze der Grundstücke an der Marienburger Allee. Eine Bebauung des Geländes wäre daher auch nach der genannten Bauordnung jederzeit möglich gewesen. Selbst wenn aber das Gelände im Wohngebiet gelegen hätte, hätte die Genehmigung für die Errichtung des Studentenwohnheimes nicht versagt werden können, da es sich lediglich um Wohngebäude sowie Wirtschaftsgebäude für die Bedürfnisse der Bewohner handelt.

Nach der vorbereitenden Bauleitplanung - Baunutzungsplan - in der Fassung vom 28. Dezember 1960. (ABl. 1961 S. 742) liegt das Gelände im allgemeinen Wohngebiet - Baustufe II/2 -.

Um im Rahmen dieser Ausnutzung auch zweckentsprechende Abweichungen hinsichtlich der bebaubaren Fläche und der Zahl der Vollgeschosse zulassen zu können, wurde im Bebauungsplan für das Gelände des Studentenwohnheimes als Maß der baulichen Nutzung 0,4 m² Bruttogeschoßfläche je m² Baugrundstück festgesetzt. Dementsprechend ist inzwischen der erste Bauabschnitt fertiggestellt worden; er umfaßt 5 viergeschossige Wohngebäude. Hiervon sind 4 Gebäude in einem Abstand zwischen etwa 48 m und 103 m von den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke an der Marienburger Allee errichtet worden. Der Abstand der Gebäude untereinander beträgt zwischen 30 und 100 m. Bei derartig großen Abständen kann entgegen der Auffassung der Einwendenden in der Errichtung der viergeschossigen Baukörper keine Beeinträchtigung für die Grundstücke an der Marienburger Allee gesehen werden. Lediglich das fünfte Gebäude wurde bis auf 15 m an das Grundstück ~~Willenberger Pfad~~ 43 herangerückt. Der Eigentümer dieses Grundstücks hat keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan erhoben.

Im übrigen wird darauf hingewiesen, daß die Firsthöhe der vorhandenen zweigeschossigen Bebauung an der Marienburger Allee etwa 13 m beträgt, während für die Gebäude des Studentenwohnheimes eine Traufhöhe von nur 11,20 m festgesetzt wurde und Flachdächer ausgeführt worden sind.

Abschließend wird zu den Einwendungen zu a) festgestellt, daß die Ausweisung des Geländes als allgemeines Wohngebiet für die Anlieger eine wesentliche Verbesserung gegenüber der früheren als unbenanntes Gebiet bedeutet, da hierdurch eindeutig festgelegt ist, daß nur Gebäude errichtet werden dürfen, die keine Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen können. Außerdem wird bemerkt, daß durch die großen Abstände der Gebäude voneinander und die gärtnerisch angelegten Flächen keine Beeinträchtigung des Siedlungscharakters entsteht. Die Einwendungen mußten daher unberücksichtigt bleiben.

Zu b):

Die Marienburger Allee und der Willenberger Pfad sind durch ihre geringe Breite für die Aufnahme des Verkehrs zum Studentenwohnheim ungeeignet. Unter Berücksichtigung der Einwendungen der Anlieger wurde das Grundstück des Studentenwohnheimes gegen den Willenberger Pfad mit einem Tor abgeschlossen, das nur in Sonderfällen geöffnet werden soll; auf den ursprünglich vorgesehenen Wendeplatz am Ende des Willenberger Pfades

auf dem Grundstück des Studentenwohnheimes wurde ebenfalls verzichtet. Weiterhin ist beabsichtigt, die Verbindung vom Studentenwohnheim und den umliegenden Sportanlagen zur Jaffestraße und zum Messedamm durch Verbreiterung der Harbigstraße und der Waldschulallee zu verbessern.

Die Erschließung des Geländes des Studentenwohnheimes erfolgt aus den vorgenannten Gründen über einen privaten Weg von der Harbigstraße her. Hierdurch wurden die Einwendungen der Anlieger weitgehend berücksichtigt.

Zu den Einwendungen, die sich gegen die Führung des privaten Erschließungsweges auf dem Grundstück des Studentenwohnheimes richten, wird bemerkt, daß dieser Weg nur der Erschließung des Grundstücks selbst dient. Daher ist der Weg als solcher nicht Gegenstand der Festsetzung. Die tatsächliche Führung des Weges war weitgehend bestimmt durch die auf dem Gelände bereits bestehenden Wirtschaftsgebäude und die Anordnung der übrigen Gemeinschaftsanlagen. Lediglich beim Grundstück ~~Willenberger Pfad~~ 43 tritt der Weg unter Einschränkung des Grünstreifens bis auf etwa 2 m an die seitliche Grundstücksgrenze heran; der Eigentümer hat hiergegen keine Einwendungen erhoben. Im übrigen wurde der festgesetzte private Grünstreifen entlang der rückwärtigen Grenze der Anliegergrundstücke unter Berücksichtigung der Einwendungen zum Schutz der Eigentümer auf 20 m verbreitert. Durch die Anlage dieses Grünstreifens ist für die angrenzenden Grundstücke eine ausreichende Abschirmung auch gegen etwaige Geräuschbelästigungen vom privaten Erschließungsweg her gewährleistet. Die weitergehenden Forderungen der Einwendenden mußten unberücksichtigt bleiben.

Zu c):

Den Einwendungen konnte durch Deckblatt weitgehend entsprochen werden. Der 10 m breite Grünstreifen an den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Marienburger Allee 31-36 soll so bepflanzt werden, daß zusammen mit den auf dem Parkplatz vorgesehenen Bäumen ein ausreichender Schutz gegen Geruch- und Geräuschbelästigungen gewährleistet ist. Die Eigentümer erklärten sich mit dieser Regelung einverstanden. Als Rasenparkplatz könnte die Fläche jedoch unter den bestehenden klimatischen Bedingungen und ungünstigen Bodenverhältnissen nur dann angelegt werden, wenn sie nur gelegentlich genutzt werden würde. Da sie aber während des ganzen Jahres von den Besuchern der umliegenden Sportanlagen in Anspruch genommen wird, kommt aus wirtschaftlichen und tiefbautechnischen Gründen lediglich eine Befestigung mit Kopf- bzw. Reihensteinpflaster in Betracht.

B. Rechtsgrundlage:

Gesetz über die städtebauliche Planung im Lande Berlin (Planungsgesetz) vom 22. August 1949 in der Fassung vom 22. März 1956 (GVBl. S. 272) in Verbindung mit § 174 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Vom Bezirksamt Charlottenburg wurden folgende Kosten ermittelt:
Straßenverbreiterung Harbigstraße .. etwa 250 000 DM
Anlage des öffentlichen Parkplatzes einschließlich Entwässerung, Beleuchtung und Begrünung etwa 400 000 DM.
Diese Kosten sind haushaltsmäßig noch nicht erfaßt.

Berlin, den 31. Oktober 1961

Der Senat von Berlin

Brandt
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen