



# Drucksachen

## des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 17. 10. 1969

V. Wahlperiode

Nr. 885

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —  
gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin  
über Verordnung  
über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-116  
für das Gelände beiderseits der Straße A  
zwischen Hohenzollernkanal, Heckerdamm,  
„Thaters Privatweg“  
und für den Heckerdamm (teilweise)  
im Bezirk Charlottenburg in 4 Blättern**

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-116  
für das Gelände beiderseits der Straße A  
zwischen Hohenzollernkanal, Heckerdamm,  
„Thaters Privatweg“ und für den Heckerdamm (teilweise)  
im Bezirk Charlottenburg in 4 Blättern

Vom 25. September 1969

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung von Zuständigkeitsvorschriften vom 29. November 1966 (GVBl. S. 1681) wird verordnet:

#### § 1

Der Bebauungsplan VII-116 vom 12. Juli 1968 mit Deckblättern vom 16. September 1969 für das Gelände beiderseits der Straße A zwischen Hohenzollernkanal, Heckerdamm, „Thaters Privatweg“ und für den Heckerdamm (teilweise) im Bezirk Charlottenburg in 4 Blättern 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 Verbesserung der Berliner Wirtschaftsstruktur ist es unerlässlich, Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer Industriebetriebe und für die Erweiterung von in Berlin ansässigen Betrieben zu schaffen. Die Durchführung entsprechender Maßnahmen hängt im wesentlichen davon ab, in welchem Maße geeignete, bereits erschlossene Grund-

stücksflächen bereit gestellt werden können. Da aber verfügbares Gelände nur in beschränktem Umfang vorhanden ist, müssen die im Flächennutzungsplan vom 30. Juli 1965 für Industriezwecke vorgesehenen Reserverflächen umgehend erschlossen werden. Der Flächennutzungsplan vom 30. Juli 1965 liegt zur Zeit dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung vor. Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nach der Neufassung des Baunutzungsplanes vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) im beschränkten Arbeitsgebiet, Baustufe IV/3. Es hat wegen seiner Nähe zum Westhafen, zur Bundesautobahn Stadtring Berlin, zur künftigen Bundesautobahn Berlin Nord und zum Saatwinkler Damm besondere Bedeutung. Der Saatwinkler Damm ist Teil des künftigen Hauptverkehrsstranzuges Saatwinkler Damm - Gartenfelder Straße - Rhenaniastraße - Hohenzollernring, der die Verbindung zwischen dem Westhafen, dem Stadtring Berlin, dem Kurt-Schumacher-Damm, dem Flughafen Tegel, dem Industriegebiet um die Rhenaniastraße, dem Gewerbe- und Industriegebiet um den Spandauer Nordhafen und der künftigen Bundesstraße 2 herstellt.

Der Saatwinkler Damm muß in Anbetracht seiner Verkehrsbedeutung und der zu erwartenden Verkehrsbelastung verbreitert werden.

Der Bebauungsplan schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen.

#### II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan sichert die Verbreiterung des Saatwinkler Damms im Bereich der Grundstücke Saatwinkler Damm 23-60. Der Saatwinkler Damm erhält durch Mittelstreifen getrennte Richtungsfahrbahnen; dabei ist für die Fahrbahn in westlicher Richtung eine Breite von etwa 7 m und für die Gegenfahrbahn eine Breite von etwa 9 m vorgesehen. Außerdem werden in beiden Richtungen Radwege ausgebaut. Für diese Maßnahmen müssen Teilflächen der genannten Grundstücke in Anspruch genommen werden.

In Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung wurden

1. die Grundstücke Heckerdamm 24/44 und Teilflächen der Kleingartenkolonie „Saatwinkler Damm“ nördlich des Hüttigpfades als dem Gewerbegebiet zugeordnete Gemeinbedarfsfläche für Anlagen der Justizverwaltung (Jugendstrafanstalt) mit der Grundflächenzahl 0,6 und der Geschoßflächenzahl 2,0 festgesetzt; es gilt die offene Bauweise.
2. die übrigen bebaubaren Flächen innerhalb des Planbereiches als Industriegebiet mit der Grundflächenzahl 0,7 und der Baumassenzahl 9,0 festgesetzt; es gilt die geschlossene Bauweise.

Im Gewerbe- und Industriegebiet beträgt die Bebauungstiefe 30,0 m, gerechnet von der Baugrenze an; eine Überschreitung kann - unbeschadet der geltenden bauaufsichtsrechtlichen Vorschriften - bis zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen zugelassen werden, wenn die Gebäude hinter der Bebauungstiefe von 30,0 m einen seitlichen Grenzabstand einhalten, der der halben Gebäudehöhe entspricht, mindestens jedoch 3,0 m beträgt.

Im übrigen darf zur Sicherung der Luftfahrt die Höhe der baulichen Anlagen 60 m über NN nicht überschreiten.

Zur Erschließung des Geländes wurden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Der Heckerdamm erhält im Abschnitt südlich der Straße 211 eine Breite von etwa 19,0 m, die vor den Grundstücken Heckerdamm 38/48 auf 21,0 m und vor den Grundstücken Heckerdamm 24/36 auf 23,9 m erweitert wird.
2. Die 19,0 m breite Straße A (Straße 210) verbindet den Heckerdamm mit dem Saatwinkler Damm.
3. Die Straße 74 a wird bis zum Riedemannweg verlängert und erhält - mit Ausnahme einer Aufweitung für einen Parkstreifen an der Einmündung in den Saatwinkler Damm - eine Breite von 15,0 m.
4. „Thaters Privatweg“ (Straße 211) wird in 19,0 m Breite bis zum Heckerdamm ausgebaut.
5. Der Riedemannweg wird mit 15,0 m Breite bis zur Straße A (Straße 210) verlängert; er wird vor den Grundstücken Riedemannweg 7-18 auf 19,0 m erweitert.
6. Der Stieffring wurde dem Ausbau entsprechend mit 13,0 m Breite festgesetzt.
7. Soweit erforderlich wurden Sichtflächen und die mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastenden Flächen festgesetzt. Durch Planergänzungsbestimmungen wurde geregelt, daß die Sichtflächen von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten sind; die mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen dürfen nur mit flachwurzelnenden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

Die gegenstandslos gewordenen Straßen- und Baufluchtlinien wurden aufgehoben und der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen festgesetzt.

### III. Verfahren

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

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Charlottenburg hat dem Bebauungsplan am 18. Oktober 1968 zugestimmt; er ist gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 12. November 1968 bis einschließlich 11. Dezember 1968 öffentlich ausgelegt worden. Während dieser Frist wurden folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht:

1. Der Bezirksverband Charlottenburg der Kleingärtner e. V. setzt sich für die Erhaltung der von der Planung betroffenen Kleingartenkolonien ein. Er führt zur Begründung seiner Bedenken aus, daß diese Kolonien bereits 1920 bzw. 1923 gegründet worden seien; in Anbetracht der insularen Lage West-Berlins müßten sie als Nutzgrün und Erholungsfläche weiterhin der arbeitenden Bevölkerung mit Kindern und Jugendlichen, Rentnern und Pensionären zur Verfügung stehen.

Der Bezirksverband habe bisher schon etwa 3 600 Parzellen für den Wohnungsbau geräumt; die beabsichtigte Gewerbeansiedlung entbehre jedoch jeder Grundlage, zumal kleinen Gewerbebetrieben, wie Schlosseien und Klempnereien, jegliche Existenzmöglichkeit fehle. Diese Betriebe seien nur in unmittelbarer Nähe von Wohngebieten lebensfähig. Im übrigen bestehe von seiten derartiger Betriebe kein Kaufinteresse. Vielmehr würden in Tageszeitungen täglich Industriegrundstücke zum Kauf angeboten. Einer Kündigung von Kleingartenland könne solange nicht zugestimmt werden, wie leer stehendes Industriegelände in West-Berlin noch nicht in Anspruch genommen sei. Am Goerdelerdamm/Heckerdamm lägen seit 1964 etwa 65 000 m<sup>2</sup> Land brach; der dort früher geplante Zollhof werde nicht errichtet.

Hierzu wird ausgeführt:

Die Weiterführung des Industrieansiedlungsprogrammes stellt einen überaus wichtigen Schwerpunkt der Wirtschaftspolitik Berlins dar. Die Verknappung von Grundstücken, die für Investitionsvorhaben geeignet sind, hat dabei zur Folge, daß auf größere landeseigene Flächen zurückgegriffen werden muß, die seit langer

Zeit in der vorbereitenden Bauleitplanung für derartige Zwecke vorgesehen sind, z. Z. aber anderweitig genutzt werden.

Das Gelände innerhalb des Planbereiches war bereits im Flächennutzungsplan von 1950 als Industriegebiet ausgewiesen. In den Baunutzungsplänen von 1958 und 1961 ist es als beschränktes Arbeitsgebiet dargestellt. Im Flächennutzungsplan vom 30. Juli 1965, der vom Senat beschlossen und dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung vorgelegt wurde, ist die nicht zur Jugendstrafanstalt gehörende Fläche wieder dem Industriegebiet zugeordnet worden.

Das im Planbereich liegende künftige Industriegebiet Charlottenburg Nordost befindet sich - wie bereits unter I. Veranlassung ausgeführt - in einer außergewöhnlich verkehrsgünstigen Lage durch seine Nähe zum Berliner Schnellstraßensystem, zum Westhafen, zum Flughafen Tegel und zum Großmarkt an der Beusselstraße. Von großer Bedeutung ist aber auch, daß das Gelände zwischen den dicht besiedelten Wohngebieten der Bezirke Charlottenburg, Tiergarten, Wedding und Reinickendorf liegt; dadurch wird eine bessere Arbeitskräfteversorgung als bei Industriegebieten in Stadtrandlage gewährleistet.

In dem neuen Industriegebiet Charlottenburg Nordost sollen produzierende Industriebetriebe untergebracht werden, die Arbeitsplätze mit modernen Fertigungsmethoden anbieten. Es ist nicht daran gedacht, das Gebiet mit Handwerksbetrieben, Dienstleistungsbetrieben oder kleinen Gewerbebetrieben zu besiedeln.

Die vom Bezirksverband erwähnten Grundstücksangebote in den Tageszeitungen betreffen in den meisten Fällen bebauten Komplexe, die von gewerblichen Mietern bereits voll genutzt werden. Es handelt sich mithin nur um Verwertungsobjekte ohne Nutzeffekt für neue Ansiedlungsvorhaben. Die auf dem freien Markt angebotenen unbebauten Grundstücke sind meist nicht erschlossen oder ihre Fläche ist für die Errichtung von für die Berliner Wirtschaft interessanten Objekten zu gering. Diese Tatsachen kommen im allgemeinen im Anzeigentext nicht zum Ausdruck und vermitteln einen falschen Eindruck von der wirklichen Lage. Den wenigen brauchbaren Verkaufsangeboten steht eine weit höhere Anzahl von Kaufgesuchen interessierter Industriebetriebe gegenüber, für die in absehbarer Zeit nur dann in Lage und Größe ausreichendes Gelände zur Verfügung gestellt werden kann, wenn auf landeseigene, zur Zeit anderweitig - hier kleingärtnerisch - genutzte Grundstücke zurückgegriffen wird.

An der Inanspruchnahme des Geländes innerhalb des Planbereiches, für das auf Grund eines vor dem Amtsgericht Charlottenburg am 3. Juli 1967 geschlossenen Vergleiches der Ausbau von Erschließungsstraßen sichergestellt ist, besteht mithin ein besonderes öffentliches Interesse; den Bedenken des Bezirksverbandes konnte daher nicht Rechnung getragen werden.

Die Klärung der Fragen des Nachweises von Ersatzland und der sich ergebenden Entschädigungsforderungen ist im Bebauungsplanverfahren nicht möglich; sie bleibt gesonderten Verhandlungen bzw. Verfahren vorbehalten.

Das bundeseigene Gelände zwischen Heckerdamm und Goerdelerdamm, auf dem früher die Errichtung eines Zollhofes geplant war, ist inzwischen von der Bundespost übernommen worden, die dort ein zentrales Paket-Postamt für die Nordbezirke errichten wird.

2. Das Bezirksamt Charlottenburg, Abt. Bauwesen, Tiefbauamt, bittet, die Straßenbegrenzungslinie vor dem Grundstück Saatwinkler Damm 44/46 an die Grundstücksgrenze zurückzulegen, da der Eigentümer dieses Grundstücks wegen bestehender vertraglicher Regelungen nicht bereit ist, die zwischen seinem Grundstück und der ursprünglich vorgesehenen Straßenbegrenzungslinie liegende Fläche zurückzuerwerben. Dieser Anregung wurde durch Deckblatt entsprochen.

*B. Rechtsgrundlage:*

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429 / GVBl. S. 756);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung von Zuständigkeitsvorschriften vom 29. November 1966 (GVBl. S. 1681).

*C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:*

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Aus dem Verkauf von etwa 12,1 ha landeseigenem Gelände an Industriebetriebe entstehen Einnahmen, über deren Höhe zur Zeit noch keine Angaben gemacht werden können.

Die Kosten für den Grunderwerb betragen 644 195 DM; die Mittel sind unter Abschnitt 42 02 HSt 800 und 801 in den Haushalt eingestellt.

Die Straßenbaukosten und die Kosten der Freilegung betragen für

a) den Ausbau des Heckerdammes und von Nebenstraßen in Charlottenburg Nord-Ost (Abschn. 42 02 Hst. 825 a) ..... 4 700 000 DM  
und

b) für den Ausbau des Saatwinkler Dammes zwischen Kurt-Schumacher-Damm und ca. 500 m nördlich Goerdelerdamm (Abschn. 42 02 Hst. 825 d) ..... 7 200 000 DM

insgesamt ..... 11 900 000 DM

Bis einschl. 1969 wurden veranschlagt zu a) ..... 2 810 000 DM  
zu a) ..... 1 400 000 DM

insgesamt ..... 4 210 000 DM

Die Restfinanzierung erfolgt ab 1970

zu a) ..... 1 890 000 DM

zu b) ..... 5 800 000 DM

insgesamt ..... 6 690 000 DM.

Die Kosten für die Leitungsverlegung werden etwa 10 000 000 DM betragen; diese Kosten sind haushaltsmäßig noch nicht erfaßt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 9. Oktober 1969

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz  
Reg. Bürgermeister

Schwedler  
Senator  
für Bau- und Wohnungswesen