



## Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-162 für die Grundstücke Krumme Straße 6 a-13, Zillestraße 46/64, Richard-Wagner-Straße 14/46 sowie Otto-Suhr-Allee 95 (teilweise) 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-162  
für die Grundstücke Krumme Straße 6 a-13,  
Zillestraße 46/64, Richard-Wagner-Straße 14/46  
sowie Otto-Suhr-Allee 95 (teilweise)  
im Bezirk Charlottenburg

Vom 28. September 1975

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037 / GVBl. S. 1230), 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-162 vom 13. Juli 1971 mit Deckblättern vom 2. April 1973 und 15. September 1975 für die Grundstücke Krumme Straße 6 a-13, Zillestraße 46/64, Richard-Wagner-Straße 14/46 sowie Otto-Suhr-Allee 95 (teilweise) 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 Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, 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

Der Bebauungsplan VII-162 erfaßt einen Bereich, der auf Grund der Ersten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 4. Juli 1972 (GVBl. S. 1261) als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt worden ist.

Der Bebauungsplan wurde als Grundlage der Neugestaltung auf den zum Teil mit überalterten nicht erhaltenswerten Gebäuden bebauten und auch von Kriegseinwirkungen betroffenen Grundstücken im Rahmen der Stadterneuerung aufgestellt.

Das für die Neubebauung vorgesehene Gelände befindet sich bis auf drei Grundstücke und die Teilfläche eines vierten Grundstücks - diese Fläche beträgt zusammen etwa 7,5% des Gesamtgeländes - im Eigentum Berlins.

Der Bebauungsplan schafft die Rechtsgrundlagen für die Inanspruchnahme der privaten Grundstücksflächen zur Arrondierung der Standorte für eine Schule und Kindertagesstätte, für Einrichtungen für Jugend und Sport, für ein Hallenbad, für ein Studentenwohnheim sowie für ein Garagen- und Stellplatzgebäude, das den vorgenannten Einrichtungen und der Deutschen Oper Berlin dienen soll. Er sichert die städtebaulichen Absichten und regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung.

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

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 5. Änderungsplan vom 28. November 1973 (ABl. 1975 S. 89), stellt das Gelände als Fläche für den Gemeinbedarf dar, und zwar

- a) an der Richard-Wagner-Straße Schule und Kindertagesstätte,
- b) an der Zillestraße Jugendheim,
- c) an der Krumme Straße Hallenbad.

Der Standorte trennt ein Geländestreifen von wechselnder Breite, der als Grünfläche - Parkanlage - dargestellt ist. Der Flächennutzungsplan kennzeichnet das gesamte Gelände im übrigen gemäß § 5 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes als Sanierungsgebiet.

## II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt im einzelnen unter anderem fest:

1. Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs - mit Ausnahme der Grundstücke Zillestraße 50/52 - als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen
  - a) Schule und Kindertagesstätte (an der Richard-Wagner-Straße),
  - b) Einrichtungen für Jugend und Sport (Grundstücke Zillestraße 54/64 und Richard-Wagner-Straße 14/18),
  - c) Hallenbad (Krumme Straße 6 a-10),
  - d) Studentenwohnheim (Grundstücke Krumme Straße 11-13 und Zillestraße 46/48).

Als Maße der baulichen Nutzung wurden für die unter a) bis c) genannten Einrichtungen bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschoßflächenzahl 1,2 ausgewiesen; für das Studentenwohnheim wurde die Grundfläche einer sechsgeschossigen baulichen Anlage durch Baugrenzen festgesetzt;

2. ein Garagen- und Stellplatzgebäude mit fünf Ebenen auf den Grundstücken Zillestraße 50/52 für den durch die Gemeinbedarfseinrichtungen entstehenden Bedarf an Stellplätzen sowie für die Deutsche Oper Berlin, deren Stellplätze nicht vollständig auf eigenem Gelände unterzubringen waren;

3. Straßenbegrenzungslinien für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthaltenen Straßenabschnitte. Einer geringfügigen Verbreiterung der Zillestraße wurde hierbei Rechnung getragen;
4. Sichtflächen im Zuge der Zillestraße jeweils an den Kreuzungen mit der Krumme Straße und der Richard-Wagner-Straße.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurde unter anderem geregelt, daß

- a) die Bebauungstiefe für die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf mit der festgesetzten Geschoßflächenzahl 1,2 60,0 m beträgt und eine Überschreitung bis zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen zugelassen werden kann, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen,
- b) die Höhenlage der baulichen Anlage auf der festgesetzten Fläche für Garagen- und Stellplatzgebäude sich daraus bestimmt, daß eine Gebäudehöhe von 48,50 m über NN nicht überschritten werden darf,
- c) die Sichtflächen von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten sind.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Die Ausdehnung der Fläche für den Gemeinbedarf auch auf die Grundstücke Richard-Wagner-Straße 44/46, die geringfügige Verschiebung der Grenzen der Standorte gegeneinander, die Festsetzung eines Studentenwohnheimes sowie der Fortfall des als Grünfläche dargestellten Geländestreifens, dessen Funktion durch eine von den jeweiligen Fachverwaltungen zu vereinbarende Durchwegung zwischen den einzelnen Standorten ersetzt werden soll, liegen im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes aus der vorbereitenden Bauleitplanung.

Auf die Möglichkeit, daß Standortverschiebungen und Nutzungsänderungen eintreten können, ist bereits in der Vorlage - zur Beschlußfassung - über den Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (Drucksache des Abgeordnetenhauses von Berlin - V. Wahlperiode Nr. 502) unter A. Begründung, II. 12 - Sanierungsgebiete - hingewiesen worden.

Auf dem Gelände an der Richard-Wagner-Straße soll eine vierzügige Grundschule für 840 Schüler gebaut werden. Sie soll dem Bereich zwischen Otto-Suhr-Allee, Marie-Elisabeth-Lüders-Straße, Bismarckstraße und Kaiser-Friedrich-Straße mit zur Zeit 12 700 Einwohnern dienen, in dem sich keine Grundschule befindet.

Um die wenigen in der Innenstadt zur Verfügung stehenden berlineigen Grundstücke so intensiv wie möglich zu nutzen, soll im Zusammenhang mit der Grundschule eine Kindertagesstätte für 180 Kinder errichtet werden.

In dem östlichen Teil des Bezirks Charlottenburg, der von der Spree, dem Landwehrkanal, der Bezirksgrenze und der Kaiser-Friedrich-Straße begrenzt und von etwa 72 100 Einwohnern bewohnt wird, wären 1623 Kindertagesstättenplätze erforderlich. Vorhanden sind jedoch lediglich 1041 Plätze, von denen außerdem 235 Plätze aufgegeben werden müssen. Die geplante Kindertagesstätte hilft somit den Fehlbedarf zu mindern.

Durch die Festsetzung des Standortes „Einrichtungen für Jugend und Sport“ soll das bestehende Haus der Jugend und seine Erweiterung im Rahmen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung gesichert werden.

Die nach den Richtlinien der Deutschen Olympischen Gesellschaft - Goldener Plan - anzustrebende Wasserfläche in Hallenbädern war im Bezirk Charlottenburg nur zu 30% erreicht. Durch den Neubau des Hallenbades an der Krumme Straße ist hier ein Beitrag zur Abhilfe geleistet worden. Die bisher einzige im Bezirk vorhandene Schwimmhalle, die im Jahre 1898 in Betrieb genommen worden ist, wurde neuzeitlichen Anforderungen nicht mehr gerecht.

In der Vorlage - zur Kenntnisnahme - Nr. 70 an das Abgeordnetenhaus von Berlin über den 2. Bericht über die Wohnsituation der Studenten an den Berliner Hochschulen (Drucksache 6/624) ist dargelegt worden, daß in Berlin ein hohes Defizit an Studentenwohnheimplätzen (WHP) be-

steht und pro Jahr möglichst etwa 1000 WHP errichtet werden müssen, um diesen Fehlbestand abbauen zu können.

Die Grundstücke Krumme Straße 11-13 und Zillestraße 46/48 bieten sich durch ihre Nähe zu Hochschulen für eine Bebauung mit einem Studentenwohnheim besonders an, da die nach dem Umbau der Straßenkreuzung verbleibende Grundstücksfläche wegen ihrer geringen Tiefe für eine Bebauung mit familiengerechten Wohnungen nicht geeignet ist. Die Errichtung einer baulichen Anlage an der Grenze zum Parkhaus ist aus architektonischen Gründen zur Belebung des Areals hinter der Deutschen Oper erwünscht.

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 zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Bebauungsplan am 28. Oktober 1971 zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 16. November 1971 bis 16. Dezember 1971 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan hat Herr Kelman Mandelbaum, Eigentümer des Grundstücks Krumme Straße 12 vorgebracht. Herr Mandelbaum wendet sich gegen die Inanspruchnahme seines Grundstücks und führt aus, daß der Wiederaufbau des im Krieg stark zerstörten Hauses auf seinem Grundstück mit hohen Kosten und viel Mühe verbunden war.

Die Bedenken konnten nicht berücksichtigt werden.

Das viergeschossige Wohngebäude auf dem Grundstück Krumme Straße 12 ist im Jahre 1903 errichtet worden und hat nach Untersuchungen des Stadtplanungsamtes Charlottenburg einen mäßigen bis schlechten baulichen Gesamtzustand. Der bauliche Zustand des Gebäudes sowie unzureichende Freiflächen auf dem nur 494 qm großen Grundstück können neuzeitlichen Wohnansprüchen nicht genügen und lassen das Gebäude als nicht erhaltenswert erscheinen.

Im übrigen kann im vorliegenden Fall davon ausgegangen werden, daß eine städtebaulich befriedigende Erneuerung nur erreichbar ist, wenn die vorhandene überalterte und ungeordnete Bebauung mit ihrer unterschiedlichen Nutzung auf dem gesamten Areal entfernt wird.

Nach Prüfung der Sachlage unter Abwägung der öffentlichen Belange und des Interesses des Eigentümers an der Erhaltung seines Objektes mußte der mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielsetzung der Vorrang gegeben werden.

Die Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 4. Juli 1972 ist erst nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes erlassen worden. Die im Zuge der Neuordnung zu erhaltenden bzw. zu beseitigenden Gebäude, so auch die Baulichkeiten auf dem Grundstück Krumme Straße 12, wurden daher nachträglich in Anwendung des § 10 Abs. 1 des Städtebauförderungsgesetzes im Deckblatt vom 2. April 1973 zum Bebauungsplan kenntlich gemacht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Deckblatt zum Bebauungsplan VII-162 am 28. Juni 1973 zugestimmt. Der Bebauungsplan mit Deckblatt vom 2. April 1973 hat in der Zeit vom 17. Juli 1973 bis 17. August 1973 öffentlich ausgelegen.

Herr Mandelbaum hat seine anlässlich der ersten Auslegung des Bebauungsplanes vorgebrachten Bedenken im wesentlichen wiederholt, sich jedoch auch zu einem Grundstückstausch bereit erklärt. Die Bedenken können daher als nicht gegen die Planungskonzeption gerichtet angesehen werden. Sie sind offenbar im wesentlichen darauf ausgerichtet, das Anwesen zu einem seinen Vorstellungen entsprechenden Preis zu veräußern beziehungsweise ein gleichwertiges Ersatzobjekt zu erhalten.

Im übrigen sind die Betroffenen von der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes in Kenntnis gesetzt und zu einer Erörterung der Neugestaltung nach § 9 des Städtebauförderungsgesetzes gebeten worden; die Erschienenen hatten im Rahmen dieser Erörterung gegen die Neugestaltung keine Einwände.

Fragen der Entschädigung oder der Gestellung von Ersatzland im Zusammenhang mit der Veräußerung beziehungsweise einer Inanspruchnahme des Grundstücks Krumme Straße 12 können nicht im Rahmen des Verfahrens zur Festsetzung des Bebauungsplanes geklärt werden; sie sind ausschließlich nach den Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes im Rahmen der Planungsdurchführung zu regeln.

### B. Rechtsgrundlagen:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037 / GVBl. S. 1230), 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);

Gesetz über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz) vom 27. Juli 1971 (BGBl. I S. 1125 / GVBl. S. 1339), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. März 1975 (BGBl. I S. 705 / GVBl. S. 1024);

Gesetz zur Ausführung des Städtebauförderungsgesetzes vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884);

Erste Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 4. Juli 1972 (GVBl. S. 1261).

### C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

#### a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Nach Angabe des Stadtplanungsamtes Charlottenburg entstehen folgende Kosten:

1. Grunderwerb .....	etwa	1 564 000,— DM
2. Freilegung .....	etwa	400 000,— DM
3. Grundschule mit Kindertagesstätte ....	etwa	21 000 000,— DM
4. Jugend und Sport (Erweiterung des Hauses der Jugend) .....	etwa	1 700 000,— DM
5. Straßenausbau im Planbereich .....	etwa	100 000,— DM
6. Stellplatzgebäude .....	etwa	4 000 000,— DM

Die Kosten für den Bau des Studentenwohnheims sind noch nicht zu ermitteln.

Die Mittel stehen in Teilbeträgen bereits in den entsprechenden Fachhaushalten zur Verfügung oder werden zu gegebener Zeit in den entsprechenden Fachhaushalten nachgewiesen.

#### b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 14. Oktober 1975

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz  
Reg. Bürgermeister

Ristock  
Senator  
für Bau- und Wohnungswesen