



# Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 20. 5. 1966

IV. Wahlperiode

Nr. 1453

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —  
gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin  
über Verordnung  
über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-3  
für die Grundstücke  
Nassauische Straße 37 Ecke Berliner Straße,  
Berliner Straße 22-27, 28-29 Ecke Fechnerstraße 2,  
Fechnerstraße 1 Ecke Berliner Straße 30-31,  
Berliner Straße 32-33,  
Uhlandstraße 104-105 Ecke Fechnerstraße 7  
und Gasteiner Straße 31  
im Bezirk Wilmersdorf**

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 IX-3  
für die Grundstücke Nassauische Straße 37 Ecke Berliner  
Straße, Berliner Straße 22-27, 28-29 Ecke Fechnerstraße 2,  
Fechnerstraße 1 Ecke Berliner Straße 30-31, Berliner  
Straße 32-33, Uhlandstraße 104-105 Ecke Fechnerstraße 7  
und Gasteiner Straße 31 im Bezirk Wilmersdorf**

Vom 13. Mai 1966

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665) in Verbindung mit § 4 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080) wird verordnet:

### § 1

Der Bebauungsplan IX-3 vom 25. November 1964 mit Deckblatt vom 20. Oktober 1965 für die Grundstücke Nassauische Straße 37 Ecke Berliner Straße, Berliner Straße 22-27, 28-29 Ecke Fechnerstraße 2, Fechnerstraße 1 Ecke Berliner Straße 30-31, Berliner Straße 32-33, Uhlandstraße 104-105 Ecke Fechnerstraße 7 und Gasteiner Straße 31 im Bezirk Wilmersdorf, wird festgesetzt.

### § 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Wilmersdorf, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Wilmersdorf, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, 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

Ein großer Teil des innerstädtischen Straßennetzes einschließlich der Bundesstraßen und Hauptverkehrsstraßen ist bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt bei einer Motori-

sierungskennziffer von 1 Kraftfahrzeug auf 7 Einwohner bis an die Grenze der Leistungsfähigkeit ausgelastet. Bei der Entwicklung des Kraftverkehrs ist jedoch in absehbarer Zeit mit einer weiteren Steigerung der Motorisierung zu rechnen.

Im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wurde es daher notwendig, zur Abwicklung des übergeordneten und zur Bewältigung des innerstädtischen Verkehrs Entlastungsstraßen anzulegen, die Teil eines zusammenhängenden Verkehrsnetzes sind. Dieses Netz ist in seinen Grundzügen bereits im Flächennutzungsplan von 1950 enthalten. Es besteht aus 4 die Innenstadt umschließenden Tangenten, einem im näheren Bereich des S-Bahn-Ringes verlaufenden Stadtring, Verbindungsstraßen zwischen dem Stadtring und dem Berliner Autobahnring sowie aus Hauptverkehrsstraßen zur Aufnahme des überbezirklichen Verkehrs.

Die Berliner Straße und die Uhlandstraße sind Teile von zwei dieser Hauptverkehrsstraßen. Die Berliner Straße ist Teil des Straßenzuges Berliner Straße - Brandenburgische Straße - Kaiser-Friedrich-Straße - Tegeler Weg - Kurt-Schumacher Damm - und die Uhlandstraße Teil des geplanten Straßenzuges Uhlandstraße - Mecklenburgische Straße.

Diese Straßenzüge sind schon heute nicht mehr breit genug, um den fließenden Verkehr zu bewältigen. Sie müssen daher verbreitert werden.

Der Bebauungsplan schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die rechtlichen Grundlagen dafür und regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung für die betroffenen Grundstücke.

Nach der vorbereitenden Bauleitplanung - Neufassung des Baunutzungsplanes vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) - liegen die Grundstücke im gemischten Gebiet der Baustufe V/3.

## II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan hat die Verbreiterung der Berliner Straße zwischen Uhlandstraße und Nassauische Straße sowie die Verbreiterung der Uhlandstraße zwischen Berliner Straße und Fechnerstraße zum Inhalt. Die Breiten dieser Verkehrsflächen werden durch den notwendigen Ausbau von zwei Richtungsfahrbahnen mit je zwei Fahrspuren und einer Haltespur bestimmt. Im Kreuzungsbereich mit der Uhlandstraße wird die Berliner Straße für die Aufnahme von Abbiegerspuren außerhalb des Planbereiches nach Süden aufgeweitet.

Für die Verbreiterungen müssen bebaute und unbebaute Teilflächen der Grundstücke Nassauische Straße 37 Ecke Berliner Straße, Berliner Straße 22-24, 25 und Gasteiner Straße 31, Berliner Straße 26-27, 28-29 Ecke Fechnerstraße 2 und Fechnerstraße 1 Ecke Berliner Straße 30-31 in Anspruch genommen werden. Die förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien wurden aufgehoben und durch Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen ersetzt, die dem größeren Straßenlandbedarf Rechnung tragen.

Die derzeitige Nutzung der Grundstücke im Planbereich - mit Ausnahme einer 40 m tiefen Teilfläche des Grundstücks Berliner Straße 25 und Gasteiner Straße 31, von der Straßenbegrenzungslinie der Gasteiner Straße aus gemessen - entspricht im wesentlichen den Merkmalen des

Mischgebietes. Daher wurden für diese Baugrundstücke Mischgebiet und für die vorgenannte Teilfläche wegen des Wohnstraßencharakters der Gasteiner Straße allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Als Maß der Nutzung wurden mit Ausnahme des Grundstücks Nassauische Straße 37 Ecke Berliner Straße, für das Baugrenzen für Baukörper sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt worden sind, für beide Baugebiete 5 zulässige Vollgeschosse, die Grundflächenzahl 0,3 und die Geschoßflächenzahl 1,5 ausgewiesen. Es gilt die geschlossene Bauweise. Durch Planergänzungsbestimmung wurde geregelt, daß im flächenmäßig ausgewiesenen Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet eine bauliche Nutzung bis zur Grundflächenzahl 0,4 und der Geschoßflächenzahl 2,0 zulässig ist, wenn nur Gebäude errichtet werden, die Wohnungen nicht enthalten. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter bleiben hierbei außer Betracht.

Von der Zahl der Vollgeschosse können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl nicht überschritten werden.

Für ein Stellplatzgebäude auf dem Grundstück Nassauische Straße 37 Ecke Berliner Straße wurden Baugrenzen und die zulässigen Traufhöhen festgesetzt.

Da die Baugrundstücke des Planbereichs und des anrenzenden Gebietes überwiegend im Rahmen einer über 1,0 liegenden Geschoßflächenzahl genutzt werden und den Grundstücken an der Berliner Straße, Umlandstraße und Gasteiner Straße eine besondere städtebauliche Bedeutung zukommt, ist die Überschreitung der Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung des § 17 Abs. 1 der Bau-nutzungsverordnung in Anwendung der Vorschriften des § 17 Abs. 8 dieser Verordnung gerechtfertigt. Öffentliche Belange stehen dieser Nutzung nicht entgegen.

Die Planfeststellung für die Führung der U-Bahnlinie H (Mehringdamm-Fehrbelliner Platz) im Zuge der Berliner Straße ist nach den Vorschriften des Personenbeförderungsgesetzes vom 21. März 1961 (BGBl. I S. 241 / GVBl. S. 395) durchgeführt worden. In der Bekanntmachung des Planfeststellungsbeschlusses vom 29. Mai 1962 (ABl. Nr. 27 vom 8. Juni 1962 S. 633) ist darauf hingewiesen, daß der im Grundstück Berliner Straße 32 vorgesehene Ein- und Ausgang für die U-Bahn in die Südostecke des Grundstückes verlegt wird.

### 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 Wilmersdorf hat dem Bebauungsplan am 14. Januar 1965 zugestimmt; er ist gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 8. Februar bis einschließlich 8. März 1965 öffentlich ausgelegt worden.

Während dieser Frist wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht von

1. der Firma Paul A. Strauss für die Firma Herbert Blech G. m. b. H. für das Grundstück Nassauische Straße 37 Ecke Berliner Straße mit Schreiben vom 8. März 1965;
2. der Firma Hermann Brack & Co. als Vertreter der Erbgemeinschaft Iny für das Grundstück Berliner Straße 28-29 Ecke Fechnerstraße 2 mit Schreiben vom 2. März und 20. Mai 1965.

Zu 1.:

Der Betroffene bittet vorsorglich, auf dem von ihm erworbenen Grundstück die geplante Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses zu berücksichtigen.

Das zur Ausführung bestimmte Projekt des Grundstückseigentümers wurde durch Deckblatt in den Bebauungsplan übernommen. Die betroffenen Nachbarn sind zur geplanten Bebauung gehört worden. Der den Grundstückseigentümer vertretende Architekt ist von der für das

Grundstück vorgenommenen Umwandlung der flächenmäßigen Ausweisung in eine Baukörperausweisung unterrichtet worden. Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Zu 2.:

Die Bedenken richten sich gegen die Inanspruchnahme einer etwa 4,6 m breiten überbauten Grundstücksfläche an der Berliner Straße für Straßenlandzwecke. Dabei wurde ausgeführt:

Der Fortfall der Läden im Rahmen der als zwischenzeitliche Lösung vorgesehenen Kolonnierung würde die Rentabilität des Grundstücks entscheidend beeinträchtigen, zumal es kaum möglich sein dürfte, die Läden entsprechend zurückzuverlegen. Ein teilweiser Ausgleich für die verlorengehenden Ladenflächen durch einen eingeschossigen Anbau an der Hofseite des Gebäudes sei von der Behörde nicht in Aussicht gestellt worden, da das Grundstück nach den heutigen baurechtlichen Vorschriften bereits zu hoch genutzt sei. Der Geschäftsbetrieb sei aber von einer gewissen Ladengröße abhängig. Im übrigen reiche die auf der Südseite in Angriff genommene Verbreiterung der Berliner Straße aus.

Hierzu wird bemerkt:

Wie unter II. ausgeführt, ist die Verbreiterung der Berliner Straße im Interesse der Leichtigkeit und Sicherheit des fließenden Verkehrs unbedingt erforderlich.

Die Gesamtbreite der Straße ist durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen bestimmt. Eine Reduzierung der Straßenbreite vor dem Grundstück Berliner Straße 28-29 ist nicht möglich, da in diesem Bereich der Mittelstreifen der Straße bereits auf ein Mindestmaß beschränkt wird und auf die Parkspur nicht verzichtet werden kann.

Als zwischenzeitliche Lösung ist jedoch beabsichtigt, das vorhandene Gebäude im Erdgeschoß zu kolonnieren, um – solange die Altbausubstanz noch erhaltungswürdig ist – einen Totalabriß zu vermeiden. Die Zurückverlegung der Läden muß dabei in Kauf genommen werden.

Die von der Firma vorgeschlagenen Erweiterungen können nicht in Erwägung gezogen werden, da das zulässige Nutzungsmaß für das Grundstück bereits jetzt überschritten ist. Darüber hinaus sprechen technische Gründe gegen eine Ladenerweiterung in der Fechnerstraße, da sowohl das Treppenhaus als auch der Fahrstuhlschacht hierfür keine Möglichkeit bieten. Bei Inanspruchnahme eines Teiles der Hoffläche für eine Ladenerweiterung würde die nach den örtlichen Gegebenheiten für die betroffenen Läden zu gewinnende Fläche verhältnismäßig gering sein und daher keine wesentlichen Vorteile bieten.

Die in diesem Zusammenhang aufgeworfenen Fragen der Rentabilität des Grundstücks bei der in Aussicht genommenen Umgestaltung des Erdgeschosses sind Entschädigungsfragen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht behandelt werden können. Ihre Klärung muß, wenn keine Einigung erzielt werden kann, einem gesonderten Entschädigungsfeststellungsverfahren vorbehalten bleiben.

Die Bedenken konnten daher nicht berücksichtigt werden.

### B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665) in Verbindung mit der Bau-nutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429 / GVBl. S. 757);  
Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080).

### C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Einnahmen und sächliche Ausgaben:

Der Bebauungsplan umfaßt ein Teilstück der Baumaßnahme „Ausbau der Berliner Straße und der Brandenburgischen Straße einschließlich Umbau des Fehrbelliner Platzes“. Die Gesamtkosten hierfür einschließlich der Kolonnierung – ohne Grunderwerb –, die abschnittsweise ab

1964 durch Bauausführungsunterlagen nachgewiesen werden, betragen rd. 11 500 000 DM und sind im Fachhaushalt HUA A 67 00 HSt. 829 erfaßt.

Die Kosten für den Grunderwerb in dem gleichen Bauabschnitt betragen insgesamt etwa 512 300 DM und sind im Fachhaushalt unter HUA A 67 00 HSt. 800 ab 1964 nachgewiesen.

Die Kosten für die Leitungsverlegungen betragen etwa 3 300 000 DM und sind in den Fachhaushalt unter HUA B 67 00 HSt. 851 ab 1964 eingestellt.

Die Kosten für die öffentliche Beleuchtung betragen etwa 100 000 DM. Sie sind im Fachhaushalt unter HUA B 67 00 HSt. 871 ab 1964 nachgewiesen.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 16. Mai 1966

Der Senat von Berlin

Brandt  
Reg. Bürgermeister

Theuner  
Senator  
für den Senator  
für Bau- und Wohnungswesen