



Drucksache

des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 15.9.1961

III. Wahlperiode

Nr. 1089

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 (1) der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-30
für die Grundstücke Berliner Straße 128-134,
Uhlandstraße 96-97, Wilhelmsaue 26-29 und
Blissestraße 1/7 und 2/10
im Bezirk Wilmersdorf**

Wir bitten, gemäß Artikel 47 (1) der Verfassung von Berlin die nachstehende, vom Senator für Bau- und Wohnungswesen erlassene Verordnung zur Kenntnis zu nehmen:

V e r o r d n u n g
**über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-30
für die Grundstücke Berliner Straße 128-134,
Uhlandstraße 96-97, Wilhelmsaue 26-29
und Blissestraße 1/7 und 2/10 im Bezirk Wilmersdorf.**

Vom 20. August 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 IX-30 vom 26. September 1958 mit Deckblatt vom 5. Juli 1961 für die Grundstücke Berliner Straße 128-134, Uhlandstraße 96-97, Wilhelmsaue 26-29 und Blissestraße 1/7 und 2/10 im Bezirk Wilmersdorf wird festgesetzt.

§ 2

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

In der vorbereitenden Bauleitplanung – Baunutzungsplan (ABl. 1961 S. 742) – sind die Grundstücke westlich und östlich der Blissestraße als gemischtes Gebiet (Baustufe V/3) ausgewiesen.

Der über die Kreuzungen der Berliner Straße mit den Straßenzügen Brandenburgische Straße–Blissestraße und Uhlandstraße–Mecklenburgische Straße fließende, vorwiegend überbezirkliche Verkehr führt auf der erstgenannten Kreuzung in den Spitzenzeiten zu einer Situation, die sich dem Verkehrsnotstand nähert, wobei Staulängen bis zu 400 m entstehen, durch die die Nachbarkreuzungen blockiert werden. Der starke Übereckverkehr Uhlandstraße–Berliner Straße–Blissestraße, die im Kreuzungsbereich befindlichen Haltestellen von 3 Autobus- und 3 Straßenbahnlinien, die wegen ihrer Bedeutung für den Umsteigeverkehr nicht verlegt werden können, und die Tatsache, daß die Blissestraße, die Mecklenburgische Straße und die Berliner Straße durch den Ausbau des Stadtringes Berlin als Zubringer wirksam werden, tragen wesentlich zu der angespannten Verkehrslage bei. Es besteht daher die dringende Notwendigkeit, im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs einen grundlegenden Umbau der Kreuzungen und Straßenzüge durchzuführen, zumal eine weitere Leistungssteigerung der derzeitigen Verkehrsführung weder durch verkehrsregelnde Maßnahmen noch durch kleinere Umbauten zu erreichen ist. Auf Grund der Erfahrungen kann eine wesentliche Verbesserung der Verkehrssituation nur durch den Ausbau von 2 Richtungsfahrbahnen mit je 2 Fahrspuren und 1 Haltespur erreicht werden. Die Straßenbahnhaltestellen in der Berliner Straße müssen zum Schutz der Fahrgäste Haltestelleninseln erhalten. Nach Herausnahme der Straßenbahn werden die Fahrbahnen auf Kosten des besonderen Bahnkörpers mit den Haltestelleninseln erneut um je 3,00 m verbreitert, so daß dann nur ein 5,00 m breiter Mittelstreifen bleibt. Der Übereckverkehr Uhlandstraße–Berliner Straße–Blissestraße muß durch die Schaffung des Durchbruchs der Uhlandstraße zur Mecklenburgischen Straße aus dem Kreuzungsbereich Berliner Straße–Blissestraße–Brandenburgische Straße herausgenommen werden. Diese Verbindung soll neben dem Zubringerverkehr zum Stadtring Berlin vor allem den Verkehr zwischen Schmargendorf–Dahlem und dem Gebiet um den Zoologischen Garten übernehmen und dadurch die Konstanzer Straße, die Brandenburgische Straße und den Fehrbelliner Platz wesentlich entlasten.

Der Bebauungsplan IX-30 schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung der Maßnahmen und regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung der betroffenen Grundstücke. Die gegenstandslos gewordenen Straßen- und Baufluchtlinien wurden aufgehoben und der Planung entsprechende Baulinien festgesetzt.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan umfaßt den zweiten Abschnitt des Kreuzungsbereiches, für den eine Regulierung des Verkehrsnetzes notwendig ist.

Für die Berliner Straße zwischen der Blissestraße und der Uhlandstraße ist eine Breite von 40,0 m vorgesehen; zwischen der Berliner Straße und der Wilhelmsaue soll die Blissestraße auf etwa 35–39 m und die Uhlandstraße auf etwa 37 m verbreitert werden. Sämtliche Straßen sollen zwei Richtungsfahrbahnen und einen Mittelstreifen erhalten.

Die Grundstücke Wilhelmsaue 26-28 und Blissestraße 3 (teilweise) sowie 5 und 7 wurden als öffentlicher Parkplatz festgesetzt.

Die nicht für die Straßenbaumaßnahmen und den öffentlichen Parkplatz benötigten Restflächen der Grundstücke Berliner Straße 130-134, Uhlandstraße 96-97, Wilhelmsaue Nr. 26 und Blissestraße 1-3 wurden als Mischbaufläche mit einer größten Baumasse von 6,0 m³ je m² Baugrundstück festgesetzt. Auf den verbleibenden Grundstücksflächen westlich der Blissestraße kann nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine 1-, 3- und 5geschossige Bebauung mit gemischter Nutzung errichtet werden.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan IX-30 ist gemäß § 3 Abs. 1 des Planungsgesetzes den zu hörenden Behörden und Dienststellen vorgelegt worden. Einwendungen wurden nicht erhoben.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wilmersdorf hat dem Bebauungsplan am 22. Oktober 1958 zugestimmt; er ist in der Zeit vom 17. November 1958 bis einschließlich 17. Dezember 1958 zu jedermanns Einsicht ausgelegt worden.

Während der Auslegungsfrist wurden von den nachstehend aufgeführten Eigentümern Einwendungen gegen den Bebauungsplan erhoben:

- a) Herr Herbert Hartstein,
als Eigentümer des Grundstücks Wilhelmsaue 29, bei der Einsichtnahme in den Bebauungsplan am 17. November 1958,
- b) Berliner Commerzbank AG,
als Eigentümerin des Grundstücks Blissestraße 6-8, mit Schreiben vom 12. Dezember 1958,
- c) Herr Ludwig Jansen,
als Eigentümer des Grundstücks Blissestraße 2-4 Ecke Berliner Straße 129, mit Schreiben vom 10. Dezember 1958,
- d) Herr Max Schulz,
als Eigentümer des Grundstücks Berliner Straße Nr. 132-133, mit Schreiben vom 15. Dezember 1958 und Herr Georg Gutsche, als Vertreter des Eigentümers, mit Schreiben vom 1. März 1961,
- e) Herr Paul Thomas, Musikalienhändler,
Mieter des Ladens im Hause Uhlandstraße 96, mit Schreiben vom 16. Dezember 1958,
- f) Herr Dr. Horst Heenemann,
als Eigentümer des Grundstücks Uhlandstraße 102, zugleich auch für die Westliche Berliner Verlagsgesellschaft Heenemann KG, als Eigentümerin des Grundstücks Uhlandstraße 101, mit Schreiben vom 16. Dezember 1958.

Den Einwendungen zu a und b konnte durch Aufstellung eines Deckblattes entsprochen werden; sie wurden daraufhin zurückgenommen.

Zu c:

Die Einwendungen des Herrn Jansen werden damit begründet, daß die erwünschte Verkehrsregelung auch dann durchgeführt werden könne, wenn keine weiteren Grundstücksflächen in Anspruch genommen würden. Außerdem könne auch durch den Ausbau einer 4 m tiefen Kolonnade ohne Enteignung von Privateigentum eine ausreichende Verbreiterung der Berliner Straße erreicht werden, zumal auf diesem dem Verkehr abgewendeten Teil die Berliner Straße im Anschluß an den Bebauungsplan in ihrer alten und geringeren Breite beibehalten bleibe; es bestehe mithin auch keine Notwendigkeit für eine Verbreiterung innerhalb des Planbereiches.

Da sein Grundstück nach den Ausweisungen des Bebauungsplanes nur im Zusammenhang mit dem Grundstück Berliner Straße 128 bebaut werden könne, fordert der Eigentümer außerdem, Berlin solle durch den Erwerb dieses Grundstücks und eine anschließend zu betreibende Räumung die Voraussetzungen für einen Flächenaustausch und damit für eine Neubebauung der beiden Grundstücke schaffen.

Sollte diesen Wünschen nicht entsprochen werden können, so bittet der Eigentümer im Interesse der Ladenmieter, die Maßnahmen erst dann zur Durchführung zu bringen, wenn eine Neubebauung möglich sei.

Zu d:

Herr Gutsche führt in seinem Schreiben vom 1. März 1961 aus, daß die Fahrbahnbreite von 29 m aus dem Jahre 1959 durch den Bau der U-Bahnlinie H gegenstandslos ge-

worden sei, da erfahrungsgemäß nach Durchführung der Maßnahmen mit einer Herausnahme der Straßenbahnlinien zu rechnen sei. Es sei nunmehr die Möglichkeit gegeben, die ursprünglich geplante Kolonnierung unter weitgehender Erhaltung der Gebäude durchzuführen. Die danach verbleibende Straßenbreite von 21 m würde nach Auffassung des Eigentümers allen Anforderungen entsprechen.

Sollte jedoch den vorgenannten Anforderungen nicht gefolgt werden, so bittet der Eigentümer um Überprüfung seines Antrages auf höhere Ausnutzung des Grundstücks, die mit $\frac{5}{10}$ des Baugrundstücks und 3 Vollgeschossen vorgesehen sei.

Zu e:

Die Einwendungen des Herrn Paul Thomas richten sich gegen die Einbeziehung des Grundstücksteils Umlandstraße Nr. 96, der in den Umbau des Kreuzungsbereiches Umlandstraße-Berliner Straße fällt, weil er dort seine Musikalienhandlung unterhält. Er sieht in einer Verlegung seines seit über 50 Jahren an dieser Stelle bestehenden und daher lagegebundenen Geschäfts eine Gefährdung seiner Existenz. Entsprechende Geschäftsräume für die Weiterführung seines Betriebes ständen in unmittelbarer Nähe nach seiner Meinung nicht zur Verfügung.

Zu f:

Die Eigentümer der Grundstücke Umlandstraße 101 und 102 begründen ihre Einwendungen damit, daß der Fahrzeugverkehr durch die Umlandstraße zwischen der Berliner Straße und der Wilhelmsaue, der über die Verlängerung der Umlandstraße in die Mecklenburgische geleitet werden soll, nicht die Anlage von zwei Richtungsfahrbahnen mit einem Mittelstreifen erfordere. Das Verkehrsproblem könne auch dadurch gelöst werden, daß die Umlandstraße um 0,5 m bis 1,0 m nach beiden Seiten verbreitert und ein Park- oder Halteverbot erlassen werden.

Eine weitere Möglichkeit ohne nennenswerte Eingriffe in das Privateigentum sei der Ausbau von Kolonnaden. Hierdurch wäre sogar die Anlage von zwei Fahrbahnen und einem Mittelstreifen möglich.

Die Eigentümer stellen außerdem fest, daß die Planungsbehörden die Weiterführung des Straßenzuges Umlandstraße-Mecklenburgische Straße durch entsprechende Baugenehmigungen weitgehend festgelegt und damit vollendete Tatsachen zu Lasten der östlichen Anlieger geschaffen hätten.

Zu den Einwendungen wird folgendes ausgeführt:

Wie bereits unter I. Veranlassung des Planes ausgeführt wurde, ist die Grenze der Leistungsfähigkeit der Kreuzungen der Berliner Straße mit den Straßenzügen Brandenburgische Straße-Blissestraße und Umlandstraße-Mecklenburgische Straße trotz des Einbaus einer dreiphasigen Verkehrssignalanlage an der zuerst genannten Kreuzung bereits erreicht. Da eine wesentliche Verbesserung der Verkehrsverhältnisse weder durch verkehrsregelnde Maßnahmen noch durch kleinere Umbauten, wie sie von den Eigentümern angeregt werden, zu erzielen ist, wird es notwendig, im Interesse des Verkehrs einen grundlegenden Umbau beider Kreuzungsbereiche durchzuführen. Die Straßenquerschnitte mußten daher so bemessen werden, daß sie einer Verkehrsbelastung bei einer Motorisierungskennziffer von 1 : 5 noch gewachsen sind. Dieser Motorisierungsgrad, der Unterrichtung des Abgeordnetenhauses dem Ausbau des Verkehrsstraßennetzes zugrunde zu legen ist, wird in absehbarer Zeit erreicht werden. Um zu diesem Zeitpunkt einen ordnungsgemäßen Verkehrsablauf gewährleisten zu können, müssen die Straßen im Kreuzungsbereich zunächst getrennte dreispurige Richtungsfahrbahnen, und soweit möglich, einen 5,0 m breiten Mittelstreifen zum Schutze der Fußgänger und zur Erleichterung des Abbiegeverkehrs sowie ausreichend breite Gehwege erhalten. Wegen des geringen Abstandes der Kreuzung der Berliner Straße mit der Brandenburgischen Straße-Blissestraße von der Kreuzung mit der Umlandstraße muß mit einem Fahrzeugstau gerechnet werden, der größer sein wird als der Abstand zwischen den Kreuzungen, daher ist es im Endzustand, d. h. nach Stilllegung der Straßenbahn und Ersatz durch Autobuslinien unbedingt notwendig,

neben der Park- und Haltespur drei Spuren für den fließenden Verkehr anzulegen. Eine Verringerung der Breite, wie sie von einem Teil der Eigentümer angeregt wird, würde nach kurzer Zeit zu erneuten Umbauten des Kreuzungsbereiches führen. Ebenso würde die früher geplante Kolonnierung der bestehenden Gebäude auf keinen Fall zu einer endgültigen Bereinigung der Verkehrssituation führen; sie würde ebenfalls in absehbarer Zeit erneute Änderungen erforderlich machen. Diese Planung mußte daher auch im Interesse der betroffenen Eigentümer aufgegeben werden.

Zu c:

Auf Grund der Einwendungen des Eigentümers des Nachbargrundstücks Blissestraße 6-8 wurde es notwendig, ein Deckblatt aufzustellen, in dem auch die Einwendungen des Herrn Jansen weitgehend berücksichtigt werden konnten. Die westliche Straßengrenzungslinie der Blissestraße wurde so weit nach Osten gelegt, daß der derzeitige Zustand beibehalten werden kann. Außerdem wurden die Baugrenzen für das Grundstück Blissestraße 2-4 der auf dem Nachbargrundstück zulässigen Bebauung entsprechend vorverlegt; eine Überbauung des Straßenlandes ab 1. Obergeschoß wurde ebenfalls vorgesehen.

Im Interesse eines reibungslosen Verkehrsablaufes war es jedoch nicht möglich, die für die Aufweitung der Berliner Straße benötigten Flächen zu verringern, zumal beabsichtigt ist, zu einem späteren Zeitpunkt die Berliner Straße auch in dem anschließenden Teil zu verbreitern.

Im übrigen wird darauf hingewiesen, daß das Land Berlin das Nachbargrundstück Berliner Straße 128 erworben hat. Die inzwischen eingeleiteten Verhandlungen wegen des Verkaufs des vorgenannten Grundstücks an Herrn Jansen sind jedoch bisher an der unterschiedlichen Beurteilung des Grundstückswertes gescheitert.

Zu d:

Zu den Einwendungen ist zusätzlich zu dem bisher über die Straßenverbreiterung Ausgeführten zu bemerken, daß in der Gesamtbreite von 40,0 m entgegen der Auffassung des Eigentümers der Gleiskörper nicht besonders berücksichtigt worden ist, da grundsätzlich die Absicht besteht, im Interesse des fließenden Verkehrs die Straßenbahn nach und nach aus überlasteten Straßenzügen herauszunehmen und durch andere öffentliche Verkehrsmittel zu ersetzen. Die Eintragung der Straßenbahngleise in den Bebauungsplan erfolgt nachrichtlich und ist ebenso wie die gesamte Einteilung des Straßenraumes nicht Gegenstand der Festsetzung. Im vorliegenden Falle sollte der Bebauungsplan lediglich Auskunft über den beabsichtigten zwischenzeitlichen Ausbau der Straße geben. Einer überhöhten Nutzung des Grundstücks konnte aus städtebaulichen Gründen und im Interesse einer gleichen Behandlung aller Eigentümer nicht zugestimmt werden. Die Einwendungen mußten somit unberücksichtigt bleiben.

Zu e:

Von dem etwa 770 m² großen Grundstück Berliner Straße Nr. 134 Ecke Umlandstraße 96, auf dem sich u. a. auch die Musikalienhandlung Thomas befindet, werden für die Verbreiterung der Berliner Straße etwa 570 m² in Anspruch genommen.

Die förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinie des Grundstücks bleibt in der Umlandstraße nach Abzug der erforderlichen Eckabschrägung lediglich in etwa 4,50 m Länge bestehen. Die Erhaltung der Gebäudesubstanz erscheint daher sowohl aus städtebaulichen als auch aus wirtschaftlichen Gründen ausgeschlossen.

Im übrigen wird darauf hingewiesen, daß der Eigentümer des Grundstücks Berliner Straße 134 Ecke Umlandstraße 96 keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan erhoben hat. Im Rahmen des Enteignungsverfahrens für das Grundstück, bei dem nur noch die Einigung über den Kaufpreis aussteht, hat er sich mit der Umsetzung der Mieter einverstanden erklärt. Entsprechende Verhandlungen mit dem zuständigen Wohnungsamt sind inzwischen aufgenommen worden. Lediglich für die Musikalienhandlung Thomas konnten bisher keine Vorschläge unterbreitet werden, da die Betroffenen jede Mitarbeit verweigert haben und weiterhin die Beibehaltung des Geschäftes fordern. Diese Forderung konnte jedoch aus den dargelegten Gründen keine Berücksichtigung finden.

Zu f:

Die Notwendigkeit der Schaffung eines Durchbruchs Uhlandstraße-Mecklenburgische Straße ist bereits unter I. Veranlassung des Planes erläutert worden. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs in diesem Straßenzug, in dem der von Herrn Dr. Heenemann angesprochene Abschnitt der Uhlandstraße nur ein Teilstück darstellt zu gewährleisten, mußte die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Straßenbreite gewählt werden. Die Westliche Berliner Verlagsgesellschaft Heenemann KG hat inzwischen einen den Ausweisungen des Bebauungsplanes entsprechenden Vorentwurf vorgelegt, dem im August 1960 zugestimmt wurde. Die Einwendungen des Herrn Dr. Heenemann, die sich gegen die geplanten Maßnahmen richten, sind hierdurch gegenstandslos geworden.

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. Haushaltmäßige Auswirkungen:

Für die Durchführung der Maßnahmen wurden vom Bezirksamt Wilmersdorf folgende Kosten ermittelt:

Strassenverbreiterung einschl.	
Ausbau des Parkplatzes	etwa 970 000 DM
Grunderwerb	etwa 1 344 000 DM
Entschädigung	etwa 916 000 DM
Abräumung	etwa 200 000 DM
Leitungsverlegungen	etwa 138 000 DM.

Diese Kosten sind unter HUA A 67 00/832 für den gesamten Kreuzungsumbau einschl. Durchbruch zur Uhlandstraße im Haushaltsplan von Berlin für das Rechnungsjahr 1961 in den Gesamtbaukosten für die Jahre 1957-1963 in Höhe von 12 165 000 DM enthalten.

Berlin, den 28. August 1961

Der Senat von Berlin

Brandt
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen