



Drucksachen

des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 14. 9. 1957

II. Wahlperiode

Nr. 1357

Vorlage — zur Kenntnisnahme — gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-11 für den Spandauer Damm zwischen Park Ruhwald und Wasserwerk Charlottenburg in Berlin-Charlottenburg

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-11 für den Spandauer Damm zwischen Park Ruhwald und Wasserwerk Charlottenburg in Berlin-Charlottenburg.

Vom 28. August 1957.

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) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VII-11 vom 2. April 1955 für den Spandauer Damm zwischen Park Ruhwald und Wasserwerk Charlottenburg in Berlin-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 beim Baupolizeiamt Charlottenburg 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 Spandauer Damm soll als Hauptverkehrsstraße zwischen Bolivarallee und Eschenallee von 30,00 m auf 57,00 m verbreitert werden.

II. Inhalt des Planes

Zur Durchführung des Straßenausbaus mußte die förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinie an der Nordseite des Spandauer Dammes aufgehoben werden. Zur Abgrenzung der öffentlichen und privaten Belange ist in einem Abstand von 57,00 m parallel zur südlichen Straßen- und Baufluchtlinie eine Straßenbegrenzungslinie neu festgesetzt worden. Der Spandauer Damm soll als Hauptverkehrsstraße anbaufrei gehalten werden. Es ist daher vorgesehen, das nördlich anschließende Wohngebiet durch Wohnsammelstraßen zu erschließen.

Außer dem im Besitz Berlins befindlichen Gelände, das als Grabeland genutzt wird, werden 4 private Grundstücke von der Straßenverbreiterung betroffen.

Die im Norden an den Spandauer Damm angrenzenden, z. T. außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grundstücke befinden sich nach der Bauordnung in einem 40,00 m breiten Streifen im geschützten Gebiet — Bauklasse IV —, sonst im Wohngebiet — Bauklasse II —.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 1 des Planungsgesetzes den Behörden und Dienststellen, deren Belange berührt werden, zur Stellungnahme vorgelegen. Einwendungen wurden nicht erhoben.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat gemäß § 17 Abs. 3 Satz 1 des Planungsgesetzes dem Bebauungsplan mit Beschluß Nr. 115 vom 14. Dezember 1955 zugestimmt.

Der Plan hat gemäß § 17 Abs. 3 Satz 2 des Planungsgesetzes vom 25. Januar bis 21. Februar 1956 öffentlich ausgelegen. Während der Auslegungsfrist wurden gegen den Bebauungsplan folgende Einwendungen erhoben:

a) Herr Architekt Fritz Kläffling

als Eigentümer des Grundstücks Spandauer Damm 212 Ecke Spreetalallee begründet seine Einwendung damit, daß ihm durch die Zurückverlegung seiner Grundstücksgrenze um 19,00 m ein großer Teil seines Grundstücks verloren gehe, auf dem sich der gesamte Baumbestand und ein Goldfischteich mit Springbrunnen befinden.

Bei der Erörterung der Einwendung erklärte sich der Eigentümer bereit, diese zurückzunehmen, wenn ihm für das im Bedarfsfalle abzutretende Gelände eine für ihn annehmbare Entschädigung zugesichert werde.

Die Einwendung konnte nicht berücksichtigt werden, da sie sich auf die Frage der Entschädigung für die für Straßenland abzutretende Grundstücksfläche bezieht, die sich erst bei Durchführung der entsprechenden Maßnahmen bestimmen läßt und Gegenstand eines besonderen Verfahrens ist.

b) Frau Gertrud Edlich

als Eigentümerin des Grundstücks Spandauer Damm Nr. 162—164 begründet ihre Einwendungen damit, daß durch den Bebauungsplan in den ihr durch die Tauschverträge mit der Stadt Berlin vom 17. Februar, 7. Juni und 24. Juni 1932 zugesicherten Bestand des Grundstücks eingegriffen würde. Die ursprünglich an der östlichen Grundstücksgrenze geplante anbaufähige Nebenstraße des Spandauer Dammes, durch die das Grundstück als Eckgrundstück vorgesehen war und die sich mit der Freifächengrenze deckende südliche Grundstücksgrenze seien die Grundlage des Tausches gewesen. Der Bebauungsplan stelle nach ihrer Auffassung eine wesentliche Veränderung der seinerzeitigen Gegebenheiten dar, da das Grundstück durch die jetzt an der westlichen Grundstücksgrenze vorgesehene Nebenstraße angeschnitten werde. Als Ausgleich für die Inanspruchnahme des westlichen Grundstückstreifens würde die Eigentümerin eine Ersatzfläche des östlich an ihr Grundstück anschließenden städtischen Geländes betrachten. Die durch den Tausch evtl. entstehenden Kosten wären von Berlin zu übernehmen, außerdem müsse der Austausch jederzeit auf Verlangen der Eigentümerin erfolgen ohne Rücksicht dar-

Die Bezirksverordnetenversammlung hat gemäß § 17 Abs. 3 Satz 1 des Planungsgesetzes dem Bebauungsplan am 14. September 1955 zugestimmt.

Der Plan hat gemäß § 17 Abs. 3 des Planungsgesetzes vom 19. Oktober bis 15. November 1955 öffentlich aus-
gelegen.

Während der Auslegungsfrist haben gegen den Bebauungsplan Einwendungen erhoben:

- a) 1. Herr Dr. Walter Braun, Berlin W 15, als Notliquidator mit Schreiben vom 14. November und 26. November 1955,
2. Herr Dr. Max Pech, Berlin-Wilmersdorf, als Bevollmächtigter mit Schreiben vom 16. November 1956

für die Lozo-Grundstücksverwaltungsgesellschaft i. L. als Eigentümerin des Grundstücks Fasanenstraße 6.

Zu 1.:

Herr Dr. Braun, Berlin W 15, begründete die Einwendungen damit, daß die rechtmäßigen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht erfüllt seien. Weder aus Rechtsgründen noch aus Gründen des öffentlichen Wohles bestehe die Möglichkeit, das Grundstück Fasanenstraße 6 als Parkplatz auszuweisen, da hierdurch das Grundstück weder zu bebauen noch zu verkaufen sei.

Die Rechtmäßigkeit des Planes wird bezweifelt, da die Aufstellung eines endgültigen örtlichen Bebauungsplanes das Bestehen des Gebietsplanes, des Flächennutzungsplanes und des Generalbebauungsplanes — § 2 des Planungsgesetzes — voraussetze. Ein Gebietsplan sei jedoch nicht vorhanden.

Ferner wird bestritten, daß für die Ausweisung des Grundstücks als Parkplatz die Voraussetzungen des § 4 des Planungsgesetzes erfüllt seien, da hiernach für Anlagen von örtlicher Bedeutung — zu denen gemäß § 10 in Verbindung mit § 16 Abs. 1 Nr. 6 — Nr. 1 Buchst. a des Planungsgesetzes die Parkflächen gehören — eine Erklärung des Senats erforderlich sei.

Die Lage der Parkplatzflächen sei verkehrstechnisch nicht geeignet. Auch sei nicht zu erklären, daß gerade die Grundstücke, die durch Kriegseinwirkung zerstört worden sind, als Parkflächen ausgewiesen werden sollten.

Eine Zurücknahme der Einwendungen käme ggf. bei einer angemessenen Entschädigung der Eigentümerin in Frage. Der vom Senator für Finanzen — Hauptliegenschaftsamt — angebotene Kaufpreis in Höhe von 60 — 65 000 DM entspreche aber nicht dem wahren Wert des Grundstücks, da von Kaufinteressenten bereits 1954 nachweislich über 120 000 DM geboten worden seien. Als bekannt wurde, daß das Grundstück für Parkzwecke benötigt werde, seien die Kaufinteressenten zurückgetreten.

Zu 2.:

In Ergänzung der durch den Notliquidator Dr. W. Braun erhobenen, unter 1. aufgeführten Einwendungen, unterbreitete der von diesem mit der Weiterführung der Angelegenheit beauftragte Dr. M. Pech mit Schreiben vom 16. November 1956 den Vorschlag, den Bebauungsplanentwurf noch dahingehend abzuändern, daß der Eigentümerin die Genehmigung erteilt werde, das Grundstück Fasanenstraße 6 in der Form zu bebauen, daß dort ein auf Säulen gesetztes 6geschossiges Bürohaus entsteht, wobei es zunächst offenbleiben könne, ob die gesamte Erdgeschoßfläche oder nur ein Teil davon für die Zu- und Abfahrt zu dem Parkplatz benötigt werde. Die Eigentümerin werde sich dagegen verpflichten, Berlin gegen eine entsprechende Bezahlung das zeitlich unbeschränkte Durchfahrtsrecht über das Grundstück zu gewährleisten.

Die Vertreter der Eigentümerin hatten die Zurücknahme der Einwendungen bei Gewährung einer angemessenen Entschädigung in Aussicht gestellt.

- b) Frau Gertrud Ohse, Berlin-Schmargendorf, Borkumer Straße 11, als Beauftragte des Landes Bayern, das Eigentümer des Grundstücks Uhlandstraße 192 ist.

Frau Ohse machte mit Schreiben vom 9. November und 14. November 1955 geltend:

Der Eigentümer — Land Bayern — habe das Grundstück als Tauschobjekt für ein anderes Grundstück zur Errichtung eines Vertretungsgebäudes in Berlin vorgesehen. Es werde ein Ausgleich für die durch ein Bauverbot entstehende Wertminderung gefordert. Die Zurücknahme der Einwendung werde darüber hinaus davon abhängig gemacht, daß ein in Frage kommendes Tauschgrundstück eine Zwischennutzung mit mindestens dem gleichen Ertrag zulassen den die Grundstücke Uhlandstraße 190-193 zur Zeit hätten.

- c) Herr Fritz Galle, Berlin-Schmargendorf, als Eigentümer des Grundstücks Uhlandstraße 193. Herr Galle machte mit Schreiben vom 12. November 1955 geltend:

Er beabsichtige, auf dem Grundstück eine Gaststätte kleineren Umfanges zu errichten. Eine Zurücknahme der Einwendung mache er davon abhängig, daß er eine ihm annehmbare Entschädigung und außerdem das Vorrecht für die Pacht einer Erfrischungshalle auf dem Gelände des später zu errichtenden Parkplatzes erhalte oder daß ihm ein gleichwertiges Tauschgrundstück mit gleichem Nutzwert in geschäftsgünstiger Lage übereignet werde.

- d) Herr Eugen Condrus, Steuerberater, Berlin-Charlottenburg, als Erbe des eingetragenen Eigentümers des Grundstücks Uhlandstraße 194. Er machte mit Schreiben vom 7. Mai 1956 geltend:

Das Restitutionsverfahren wegen des Grundstücks sei zur Zeit noch nicht abgeschlossen. Ein Vergleich stehe bevor. Er beabsichtige, auf seinem Grundstück ein Wohnhaus zu errichten. Sofern die Planung des Parkplatzes realisiert werden müsse, fordere er ein gleichwertiges Tauschgrundstück, um seine Bauabsichten ausführen zu können.

Die Einwendungen konnten aus folgenden Gründen nicht berücksichtigt werden:

Zu a.:

Die Lage des Parkplatzes ist insofern gerechtfertigt, als schon heute, der Verkehrsablauf in der Kant- und Fasanenstraße durch am Straßenrand parkende Wagen behindert ist. In Zukunft ist — wie es die Zunahme der Zahl der Kraftfahrzeuge in Westdeutschland und im Ausland zeigt — auch in Berlin mit einer weiteren Zunahme des Kraftverkehrs gegenüber dem Vorkriegsstande zu rechnen. In Ermangelung anderen geeigneten Geländes muß auf unbebaute private Grundstücke zurückgegriffen werden.

Die Bedenken gegen die rechtliche Möglichkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen, greifen nicht durch.

Durch § 11 Abs. 2 des Planungsgesetzes vom 22. August 1949 in der Fassung vom 22. März 1956 (GVBl. S. 272) ist klargestellt, daß der Flächennutzungsplan auch ohne Vorliegen des Gebietsplanes aufgestellt und beschlossen werden kann, wenn in diesem Fall der für den Gebietsplan vorgesehene Inhalt in Flächennutzungsplan dargestellt ist. Diese Voraussetzungen sind gegeben.

Der Flächennutzungsplan für Berlin ist vom Magistrat von Groß-Berlin am 11. September 1950 beschlossen worden und hat am 12. Oktober 1950 die Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung erhalten.

§ 12 Abs. 2 des Planungsgesetzes vom 22. August 1949 in der Fassung vom 22. März 1956 (GVBl. S. 272) bestätigt die Möglichkeit, den Generalbebauungsplan auch in Teilplänen, die sich auf einen Teil des Gesamtbaubereiches (Richtpläne) beziehen, aufzustellen. Der Richtplan für das Stadtviertel „Rund um den Zoo“ ist vom Senat am 21. Dezember 1953 beschlossen worden und hat am 2. März 1954 die Zustimmung des Abgeordnetenhauses erhalten. In diesem Plan ist das Grundstück Fasanenstraße 6 zwar noch nicht als Parkplatz ausgewiesen, jedoch war in der Begründung der Vorlage zur Beschlußfassung an das Abgeordnetenhaus ausdrücklich darauf hingewiesen worden, daß bei der besonderen Geschäftsbedeutung des Gebietes die Ausweisung weiterer öffentlicher Parkplätze nötig werden wird; die Ausweisung müsse jedoch wegen der zur Zeit noch nicht voraussehenden baulichen Entwicklung den Bebauungsplänen überlassen werden.