



Drucksachen

des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 19. 9. 1958

II. Wahlperiode

Nr. 1748

Vorlage — zur Kenntnisnahme — gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-20 für das Gelände Fasanen-, Kant- und Umlandstraße 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-20
für das Gelände Fasanen-, Kant- und Umlandstraße
in Berlin-Charlottenburg.

Vom 2. September 1958.

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-20 vom 6. September 1955 für das Gelände Fasanen-, Kant- und Umlandstraße 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

Für das Stadtviertel „Rund um den Zoo“ wurde vom Senat von Berlin mit Beschluß Nr. 4151 vom 21. Dezember 1953 und vom Abgeordnetenhaus mit Beschluß vom 2. März 1954 einem Richtplan zugestimmt, der als in Aussicht genommene Regelung der Aufstellung von Bebauungsplänen zugrunde zu legen ist.

In der Begründung zu diesem Plan wurde darauf hingewiesen, daß weitere öffentliche Parkplätze auszuweisen sind, sobald die bauliche Entwicklung in diesem Gebiet zu übersehen ist.

In westdeutschen Städten wurde ein Verkehrsvolumen von 1 : 8 (1 Kraftfahrzeug auf je 8 Einwohner) ermittelt; in Berlin liegt es zur Zeit bei etwa 1 : 14; es muß jedoch für die Zukunft mit einem Volumen von 1 : 5 gerechnet werden. Nach eingehenden Untersuchungen wurde für das Einflußgebiet „Rund um den Zoo“ ein Bedarf von etwa 6000 Wageneinstellplätzen auf öffentlichen Parkplätzen errechnet, wobei davon auszugehen war, daß ein reibungs-

loser Verkehrsablauf nur dann gesichert ist, wenn nach Schaffung entsprechender Parkmöglichkeiten das Parken an den Straßenrändern weitgehend unterbunden werden kann.

In dem genannten Gebiet stehen zur Anlage von weiteren öffentlichen Parkplätzen nur einige geeignete zusammenhängende unbebaute oder total zerstörte Flächen zur Verfügung.

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes VII-20 als Parkplatz ausgewiesene Fläche bietet in der Ebene Parkmöglichkeit für rd. 450 Kraftfahrzeuge.

Durch den Bebauungsplan soll sichergestellt werden, daß die zum Ausbau des Parkplatzes vorgesehenen Ruinengrundstücke nicht anderweitig genutzt werden, und gleichzeitig die Bebauung der angrenzenden Grundstücke geregelt werden.

II. Inhalt des Planes

Das Gelände lag nach der Anlage zur Bauordnung für die Stadt Berlin vom 9. November 1929 in der Fassung des 29. Nachtrages vom 6. Oktober 1949 im geschützten Gebiet der Bauklasse Va und ist im Richtplan als Mischgebiet ausgewiesen; für die Art der baulichen Nutzung galten die Vorschriften des § 8 Ziffer 25 Abs. 3 der Bauordnung (geschütztes Gebiet).

Die zum Ausbau für den Parkplatz vorgesehenen Grundstücksflächen betragen insgesamt 11 800 m². Das Grundstück Umlandstraße 190-191 Ecke Kantstraße 15-16 ist bereits von Berlin erworben worden. Die restlichen für den Parkplatz ausgewiesenen Flächen müssen noch von Berlin erworben werden.

Der tragfähige Baugrund wird bei 3—4 m Tiefe erreicht.

Die Zu- und Abfahrten zum Parkplatz sind an der Umland- bzw. Fasanenstraße vorgesehen.

Die auf dem Grundstück Umlandstraße 190 befindliche Netzstation der Bewag kann auf der Parkplatzfläche verbleiben. Zur Abschirmung der freien Giebelwände der Nachbargrundstücke sind Grünanlagen mit schnell wachsenden Anpflanzungen vorgesehen.

Mit Rücksicht auf den Anschluß an den Brandgiebel des Grundstücks Fasanenstraße 9 ist für die Grundstücke Fasanenstraße 10 und Kantstraße 13-14 eine 6geschossige Bebauung vorgesehen. Für die übrigen bereits bebauten Grundstücke Fasanenstraße 5, 7-8, 9 und für das Grundstück Umlandstraße 194 a ist als Maß der baulichen Nutzung eine größte Baumasse von 8,00 m³ je m² Grundstücksfläche festgesetzt.

Die förmlich festgestellten Baufluchtlinien der für den öffentlichen Parkplatz bestimmten Grundstücke wurden aufgehoben, die Bauflächen durch zwingende Baulinien bzw. Baugrenzen festgesetzt.

Die vor der zwingenden Baulinie liegenden Grundstücksteile der Grundstücke Fasanenstraße 10-11 und Kantstraße 13-14 werden Straßenland.

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 am 14. September 1955 zugestimmt.

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

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 Umfangs 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 anderer 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 im 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 vorauszu sehenden baulichen Entwicklung den Bebauungsplänen überlassen werden.

Ein Widerspruch zu § 4 des Planungsgesetzes kann in dem Bebauungsplanverfahren nicht gesehen werden, weil diese Vorschrift nur die unmittelbare Ausführung der dort genannten Anlagen, nicht aber ihre Festsetzung im Bebauungsplan betrifft. Im übrigen sind die nach §§ 3 Abs. 1 und 17 Abs. 2 des Planungsgesetzes bei der Aufstellung eines Bauleitplanes zu hörenden Behörden und Dienststellen, deren Belange berührt werden, beteiligt worden und haben dem Bebauungsplan zugestimmt.

Den Vorschlägen auf Errichtung eines auf Stützen aufgestellten 6geschossigen Bürohauses konnte nicht gefolgt werden.

Das Grundstück Fasanenstraße 6 ist vorerst als Zu- und Ausfahrt zum Parkplatz vorgesehen. Darüber hinaus muß bei Berücksichtigung des mit Sicherheit zu erwartenden wachsenden Verkehrsvolumens die Möglichkeit offen bleiben, den gesamten Parkplatz auch mehrgeschossig auszubilden. Eine Überbauung des Grundstücks und der Nachweis eigener Wageneinstellplätze sind aus den angeführten Gründen nicht mehr möglich.

Der Senator für Finanzen — Hauptliegenschaftsamt — führt seit 1955 — letztmalig im Juni 1958 — entsprechende Erwerbsverhandlungen. Eine Einigung über den Kaufpreis konnte jedoch bisher, u. a. wegen der auf dem Grundstück ruhenden zu hohen Belastung, nicht erzielt werden.

Zu b — d:

Die Einwendungen beziehen sich auf die Höhe der Entschädigung bzw. auf die Zuweisung eines gleichwertigen Tauschgrundstückes. Sie richten sich somit nicht gegen den Inhalt des Bebauungsplanes selbst, sondern betreffen die spätere Durchführung der geplanten Maßnahmen, für die der festgesetzte Bebauungsplan die Rechtsgrundlage bildet.

Sofern der freihändige Erwerb der für den öffentlichen Parkplatz benötigten Grundstücke bis zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme nicht möglich sein sollte, ist die Klärung über die Höhe der Entschädigung ggf. durch ein besonderes Verfahren herbeizuführen.

Der Senator für Finanzen — Hauptliegenschaftsamt — steht seit April 1957 mit dem Land Bayern wegen eines gleichwertigen Tauschgrundstückes laufend in Verhandlungen. Die bisher angebotenen Grundstücke hat das Land Bayern als für seine Zwecke nicht geeignet zurückgewiesen. Der Senator für Finanzen ist weiterhin bemüht, ein entsprechendes Tauschgrundstück nachzuweisen.

Mit den Eigentümern der Grundstücke Uhlandstraße 193 und 194 steht der Senator für Finanzen — Hauptliegenschaftsamt — ebenfalls seit längerem in Erwerbsverhandlungen. Diese konnten jedoch bisher wegen zu hoher Kaufpreisforderungen nicht zum Abschluß gebracht werden.

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).

C. Haushaltsmäßige Auswirkung:

Die Kosten für den Erwerb der für den öffentlichen Parkplatz benötigten Privatgrundstücke sind haushaltsmäßig noch nicht erfaßt. Sie werden vom Bezirksamt Charlottenburg, Abteilung Bau- und Wohnungswesen — Amt für Stadtplanung — auf rd. 485 000 DM, die Kosten für den endgültigen Ausbau des öffentlichen Parkplatzes einschl. Beleuchtung und Entwässerung auf rd. 360 000 DM geschätzt.

Berlin, den 6. September 1958.

Der Senat von Berlin

Brandt
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen