



Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 15.9.1961

III. Wahlperiode

Nr. 1085

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 (1) der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-22
für die Grundstücke Meinekestraße 18-24, Lietzen-
burger Straße 1-2 und Joachimstaler Straße 14-21
im Bezirk Charlottenburg**

Wir bitten, gemäß Artikel 47 (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-22
für die Grundstücke Meinekestraße 18-24,
Lietzenburger Straße 1-2
und Joachimstaler Straße 14-21
im Bezirk Charlottenburg.**

Vom 14. 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 VII-22 vom 5. Januar 1956 mit Deckblatt vom 13. Juli 1961 für die Grundstücke Meinekestraße Nr. 18-24, Lietzenburger Straße 1-2 und Joachimstaler Straße 14-21 im Bezirk 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 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

Das Gelände liegt nach der vorbereitenden Bauleitplanung - Baunutzungsplan (ABl. 1959 S. 50) - im gemischten Gebiet, Baustufe V/3.

Im Richtplan „Rund um den Zoo“, dem der Senat mit Beschluß vom 21. Dezember 1953 und das Abgeordnetenhaus mit Beschluß vom 2. März 1954 zugestimmt haben, ist es ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen.

In der Begründung zum Richtplan wurde seinerzeit bereits im Hinblick auf die ständig zunehmende Verkehrsdichte darauf hingewiesen, daß in ausreichendem Maße Parkplätze auszuweisen sind, sobald die bauliche Entwicklung in diesem Gebiet es erfordere.

Im Interesse eines reibungslosen Verkehrsablaufes ist es erforderlich, die Straßen soweit wie möglich von parkenden Fahrzeugen freizuhalten. Im Gebiet „Rund um den Zoo“ stehen für die Anlage von Parkplätzen jedoch nur wenige zusammenhängende unbebaute Grundstücke oder Grundstücke, deren Bebauung durch Kriegseinwirkung zerstört wurde, zur Verfügung.

Nach eingehenden Untersuchungen wurde für das Gebiet „Rund um den Zoo“ für eine Motorisierung von 1 : 5 ein Bedarf von etwa 9000 Parkplätzen ermittelt. Bei einem Motorisierungsgrad von 1 Fahrzeug auf 10 Einwohner - 1960 betrug der Motorisierungsgrad in Berlin 1 : 11 - beläuft sich der Bedarf in einem Umkreis von 420 m um den geplanten Parkplatz auf fast 1050 Plätze. Hiervon können auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Parkplatz in einer Ebene nur rund 366 Plätze untergebracht werden.

Der Bebauungsplan bildet die Rechtsgrundlage für die dringend notwendige Anlage des Parkplatzes auf den Grundstücken Joachimstaler Straße 17-19 und Meinekestraße 19-23, hebt gegenstandslos gewordene Baufluchtlinien im Bereich des Parkplatzes auf, regelt Art und Maß der baulichen Nutzung der angrenzenden Grundstücke und sichert diese durch die Festsetzung ausreichender Grünstreifen auf dem Parkplatzgelände gegen evtl. Beeinträchtigungen.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt die Grundstücke Joachimstaler Straße 17 und 19 sowie die Grundstücke Meinekestraße 19-23 mit einer Gesamtfläche von 9744 m² als Sonderzweckfläche (Parkplatz) für etwa 366 Kraftfahrzeuge fest. Die Bebauung der vorgenannten Grundstücke wurde durch Kriegseinwirkung zerstört. Mit Ausnahme des Grundstücks Joachimstaler Straße 19 stehen alle Grundstücke im Eigentum Berlins. Die Grundstücke an der Meinekestraße sind provisorisch als Parkplatz ausgebaut und entsprechend befestigt.

Mit Rücksicht auf die vorhandene bauliche Substanz auf den angrenzenden Grundstücken und die teilweise noch unbestimmten Bauabsichten der Eigentümer wurde für die Grundstücke Lietzenburger Straße 1-2, Joachimstaler Straße 14-16 und 20-21 sowie Meinekestraße 18 und 24 entsprechend dem Baunutzungsplan bei flächenmäßiger Ausweisung gemischtes Gebiet mit einer größten Bau-masse von 8 m³ umbauten Raumes je m² Baugrundstück bei einer größten Traufhöhe von 20 bzw. 22 m festgesetzt.

Zur Freihaltung der Sichtlinien wurde vom Bezirksamt Charlottenburg für das Grundstück Meinekestraße 18 Ecke Lietzenburger Straße ein Deckblatt aufgestellt, das eine entsprechende Abschrägung der Baulinien vorsieht. Die Eigentümerin des Grundstücks wurde hiervon in Kenntnis gesetzt. Einwendungen wurden nicht erhoben.

Die förmlich festgestellten bzw. durch Cabinets-Ordre festgesetzten Straßen- und Baufluchtlinien wurden aufgehoben und der Planung entsprechende Baulinien festgesetzt.

Sämtliche Straßen sind freigelegt und an das öffentliche Leitungsnetz angeschlossen.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan VII-22 ist gemäß § 3 Abs. 1 des Planungsgesetzes den zu hörenden Behörden und Dienststellen vorgelegt worden. Einwendungen des Bezirksamtes Char-

lottenburg, Gesundheitsamt, wurden auf Grund der getroffenen Vereinbarungen über die Abschirmung des West-Sanatoriums gegen evtl. Beeinträchtigungen durch die Benutzung des Parkplatzes, die durch Deckblatt des Senators für Bau- und Wohnungswesen vom 13. Juli 1961 festgesetzt wurden, zurückgenommen.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Bebauungsplan am 15. Februar 1956 zugestimmt.

Gemäß § 17 Abs. 3 des Planungsgesetzes ist der Bebauungsplan in der Zeit vom 6. April 1956 bis einschließlich 3. Mai 1956 zu jedermanns Einsicht ausgelegt worden.

Einwendungen der Eigentümer der Grundstücke Joachimstaler Straße 17, Meinekestraße 20 und Meinekestraße 21 bzw. deren Bevollmächtigten wurden dadurch gegenstandslos, daß die Grundstücke inzwischen von Berlin erworben wurden.

Einwendungen, die auch nach Erörterung nicht zurückgenommen wurden, erhoben betreffend

1. Grundstück Joachimstaler Straße 19 und 20

Herr Prof. med. E. Gohrbrandt und Herr Dr. Franz Josef Kaute als Eigentümer des Grundstücks Joachimstaler Straße 20 namens des West-Sanatoriums,

2. Grundstück Joachimstaler Straße 19

a) Deutsch-Holländische Grunderwerbsgesellschaft m.b.H., Berlin-Charlottenburg, Giesebrechtstraße 16 als Eigentümerin des Grundstücks Joachimstaler Straße 19

b) N. V. Maatschappij Voor Electriche En andere Uitvindingen, Amsterdam-C, Spui 7-9, als Hypothekengläubigerin.

Zu 1.:

Die Vertreter des West-Sanatoriums weisen auf eventuelle Beeinträchtigungen der Krankenanstalt durch die Benutzung des Parkplatzes hin und ersuchen um teilweise Abänderung des Bebauungsplanes. Sie vertreten die Auffassung, daß der Parkplatz überdimensioniert sei und bei Beschränkung des Parkplatzes in unmittelbarer Nähe weitere Grundstücke zur Verfügung stünden.

Sie sind ferner der Ansicht, daß die Beseitigung des Bunkers auf dem Grundstück Joachimstaler Straße 19 ohne Schaden für die angrenzenden Gebäude unmöglich sei und schlagen statt dessen auf dem Bunker die Errichtung eines Seitenflügels für das West-Sanatorium vor.

Zu 2.:

Die Einwendenden sehen unter Hinweis auf das Londoner Schuldenabkommen in der Festsetzung des Grundstücks Joachimstaler Straße 19 als Parkplatz einen eignungs-gleichen Eingriff und bestreiten, daß der Erwerb des Eigentums unerläßliche Voraussetzungen für die Durchführung des Planes der Erstellung des Parkplatzes sei.

Unter der Voraussetzung, daß von ihnen auf dem ca. 575 m² großen vorderen Teil des Grundstücks eine Tankstelle errichtet werden könne bzw. bei Übernahme der Hypotheken nebst Zinsen und Nebenleistungen durch Berlin als Allein- oder Selbstschuldnerin oder Auszahlung der Hypotheken nebst Zinsen und sonstigen Nebenleistungen durch Berlin seien sie zur Rücknahme der Einwendungen bereit.

Von der Hypothekengläubigerin wird außerdem darauf hingewiesen, daß sie von der Auslegung des Bebauungsplanes nicht durch besondere Zuschrift unterrichtet worden sei.

Zu den Einwendungen wird folgendes bemerkt:

Wie bereits unter I. Veranlassung ausgeführt wurde, bietet der Parkplatz bei einem Bedarf von 1050 Plätzen in einem Umkreis von 420 m Aufstellungsmöglichkeiten für lediglich 366 Kraftfahrzeuge. Der dieser Berechnung zugrunde gelegte Motorisierungsgrad von 1 : 10 ist in Berlin derzeit fast erreicht, während er vergleichsweise in west-deutschen Städten teilweise schon erheblich überschritten ist.

Bei der auch in Berlin ständig zunehmenden Verkehrsdichte muß daher mit einem Motorisierungsgrad von 1 : 5 gerechnet werden.

Für Parkplätze geeignete unbebaute Grundstücke oder Ruinengrundstücke stehen in diesem Gebiet nur sehr begrenzt zur Verfügung. Ein Ausweichen auf andere Baublöcke, wie z. B. den nächstgelegenen Block zwischen Marburger Straße und Rankestraße, ist nicht möglich, da der dort angelegte Parkplatz bei Aufstellungsmöglichkeiten für 500 Fahrzeuge einen Bedarf von fast 1300 Plätzen zu decken hat.

Eine Inanspruchnahme weiter entfernt gelegener, zusammenhängender Flächen kommt nicht in Betracht, da Fußwege von mehr als 500 m zwischen Parkplatz und dem eigentlichen Ziel erfahrungsgemäß nicht angenommen werden.

Die im Bebauungsplan als Parkplatz festgesetzte Fläche reicht mithin nur für einen Bruchteil des gegenwärtigen und insbesondere des zukünftigen Bedarfs aus. Da jedoch im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs die Straßen so weit wie irgend möglich von parkenden Fahrzeugen freigehalten werden müssen, ist auf dem festgesetzten Parkplatz zu einem späteren Zeitpunkt die Anlage eines mehrgeschossigen Parkhauses vorgesehen. Derartige Anlagen benötigen verhältnismäßig umfangreiche Rampen und große Warteräume, in denen die Fahrzeuge bei plötzlichem Andrang aufgestellt werden können, ohne den fließenden Verkehr auf den umliegenden Straßen zu behindern. Sie sind daher nur dann wirtschaftlich, wenn eine größere Anzahl Fahrzeuge untergebracht werden kann.

An der Anlage des Parkplatzes in der festgesetzten Größe besteht mithin sowohl ein dringendes öffentliches als auch allgemeines Interesse, so daß auf die Einbeziehung des Grundstücks Joachimstaler Straße 19 in den Parkplatz nicht verzichtet werden konnte.

Auch der Errichtung einer Tankstelle auf dem vorderen Teil des Grundstücks bzw. der Anlage eines kleinen privaten Parkplatzes durch die derzeitige Grundstückseigentümerin sowie der Errichtung eines Seitenflügels für das West-Sanatorium auf dem vorhandenen Bunker konnte aus den angeführten Gründen nicht zugestimmt werden. Entgegen der Ansicht der Vertreter des West-Sanatoriums werden durch entsprechende technische Vorkehrungen bei Beseitigung des Bunkers keine Nachteile für das benachbarte Gebäude entstehen.

Zu 1.:

Zur Wahrung der berechtigten Interessen des West-Sanatoriums wurden in mehrfachen Besprechungen mit den Vertretern des Krankenhauses und des Gesundheitsamtes Charlottenburg bei der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen die Möglichkeiten einer wirksamen Abschirmung gegen eventuelle Beeinträchtigungen, die sich aus der Benutzung des Parkplatzes ergeben könnten, erörtert. Die durch Deckblatt vom 13. Juli 1961 zum Bebauungsplan festgesetzten Grünstreifen fanden in einer Besprechung am 28. Mai 1957 die Zustimmung aller Beteiligten. Das Gesundheitsamt Charlottenburg hat hierauf

- wie zuvor erwähnt - seine Einwendungen zurückgezogen. Dem West-Sanatorium wurde darüber hinaus ein Plan mit Einzelheiten der Anpflanzung und Begrünung des Parkplatzes übersandt. Die von den Vertretern des West-Sanatoriums erbetene schriftliche Bestätigung über die Zurücknahme der Einwendungen wurde jedoch trotz mehrfachen Ersuchens nicht abgegeben. Eine über diese Einschränkung hinausgehende Verkleinerung der Parkplatzfläche konnte jedoch mit Rücksicht auf die zuvor geschilderten öffentlichen Belange nicht erfolgen.

Zu 2.:

Die Einwendungen lassen u. a. erkennen, daß die Eigentümer bei Entschädigung in vollem Umfange bereit sind, ihr Grundstück an Berlin zu veräußern.

Vom Senator für Finanzen - Hauptliegenschaftsamt - wurden daher Verhandlungen über den Ankauf des Grundstücks aufgenommen, mit deren erfolgreichem Abschluß gerechnet werden kann.

Der Hinweis der Hypotheken-Gläubigerin, von der Auslegung des Bebauungsplanes nicht durch besondere Zuschrift unterrichtet worden zu sein, ist angesichts dieses Standes der Ankaufverhandlungen unerheblich, zumal auch die Auslegung des Bebauungsplanes ordnungsgemäß im Amtsblatt bekanntgemacht worden ist und die Einwendungen im vorliegenden Falle auch fristgemäß erhoben wurden, so daß für die Betroffene keine Nachteile entstanden sind.

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:

Nach Angaben des Bezirksamtes Charlottenburg sind bisher folgende Kosten haushaltsmäßig erfaßt:

Grunderwerb

(HUA B 67 00/801) ab 1958 720 000 DM

Entrümmerung

(HUA B 64 00/301) ab 1957 157 000 DM

Anlage des Parkplatzes einschl. Begrünung, Entwässerung und Beleuchtung

(HUA A 67 00/802) ab 1960 200 000 DM

Für die Fertigstellung des Parkplatzes werden noch folgende Mittel benötigt, die bisher haushaltsmäßig noch nicht erfaßt sind:

Erwerb des Grundstücks

Joachimstaler Straße 19 etwa 200 000 DM

Anlage des Parkplatzes etwa 30 000 DM.

Berlin, den 24. August 1961

Der Senat von Berlin

A m r e h n
Bürgermeister

S c h w e d l e r
Senator
für Bau- und Wohnungswesen