



Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 15. 9. 1967

V. Wahlperiode

Nr. 152

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-52
für das Gelände zwischen Düsseldorfer Straße,
Emser Straße, Emser Platz, Hohenzollerndamm
und Sächsische Straße
mit Ausnahme der Grundstücke Hohenzollern-
damm 27 a, 28 Ecke Sächsische Straße 45-46,
Sächsische Straße 50-55, 61-63 a, 64-65
Ecke Düsseldorfer Straße 61
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-52
für das Gelände zwischen Düsseldorfer Straße,
Emser Straße, Emser Platz, Hohenzollerndamm und
Sächsische Straße mit Ausnahme der Grundstücke
Hohenzollerndamm 27 a, 28 Ecke Sächsische Straße 45-46,
Sächsische Straße 50-55, 61-63 a, 64-65
Ecke Düsseldorfer Straße 61 im Bezirk Wilmersdorf**

Vom 29. August 1967

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341/GVBl. S. 665) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung von Zuständigkeitsvorschriften vom 29. November 1966 (GVBl. S. 1681) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan IX-52 vom 28. Juli 1965 für das Gelände zwischen Düsseldorfer Straße, Emser Straße, Emser Platz, Hohenzollerndamm und Sächsische Straße mit Ausnahme der Grundstücke Hohenzollerndamm 27 a, 28 Ecke Sächsische Straße 45-46, Sächsische Straße 50-55, 61-63 a, 64-65 Ecke Düsseldorfer Straße 61 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

Das Gelände liegt nach der vorbereitenden Bauleitplanung – Neufassung des Baunutzungsplanes vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) – überwiegend im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe V/3; die Grundstücke südlich der Pommerschen Straße liegen im gemischten Gebiet der Baustufe V/3.

Erfordernisse der öffentlichen Sicherheit und Ordnung gebieten die Herstellung von Stellplätzen für die bereits bestehenden baulichen Anlagen eines Teiles des Verwaltungszentrums Fehrbelliner Platz – Bereich zwischen Fehrbelliner Platz, Württembergische Straße, Pommersche Straße, Sächsische Straße und Hohenzollerndamm –, da mit seiner Benutzung ein stärkerer Zu- und Abgangsverkehr von Kraftfahrzeugen verbunden ist. Die bestehenden Stellplatzanlagen sind unzureichend.

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die Notwendigkeit, insbesondere für die Besucher, darüber hinaus aber auch für die Beschäftigten des Verwaltungszentrums, Flächen für die Anlegung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen zu sichern und die für die Erweiterung des Standorters der Fichteschule – Oberschule (Hauptschule) – und den geplanten Bau einer Grundschule erforderlichen, gegenwärtig kleingärtnerisch genutzten Flächen freizumachen.

In dem bezeichneten Bereich sind nach dem Ergebnis einer vom Statistischen Landesamt im Jahre 1961 durchgeführten Arbeitsstättenzählung etwa 4500 Personen beschäftigt. Nach den bauaufsichtlichen Richtlinien kann für etwa 3 Beschäftigte mit einem Stellplatz gerechnet werden. Demnach wären für diesen Teil des Verwaltungszentrums etwa 1500 Stellplätze erforderlich.

Von den insgesamt benötigten etwa 1500 Stellplätzen können untergebracht werden:

In den Parkhöfen am Westrand der Württembergischen Straße	etwa 60 Stellplätze.
Am Fahrbahnrand der Straßen	etwa 120 Stellplätze.
Auf den Höfen des Verwaltungszentrums	etwa 170 Stellplätze.
In dem geplanten mehrgeschossigen Stellplatzgebäude auf dem im Bebauungsplan festgesetzten Standort Pommersche Straße	etwa 600 Stellplätze;
insgesamt also	etwa 950 Stellplätze.

Es verbleibt mithin noch ein Fehlbefund von etwa 550 Stellplätzen.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt auf dem ehemaligen Straßenland der Pommerschen Straße zwischen der Sächsischen Straße und dem Emser Platz, auf den Grundstücken Pommersche Straße 27 Ecke Sächsische Straße 47 und auf Teilflächen der Grundstücke Düsseldorfer Straße 62-64 Ecke Emser Straße 48-66 Ecke Pommersche Straße 1-2, Pommersche Straße 3-4 Ecke Sächsische Straße 48-49 sowie Pommersche 28 Ecke Hohenzollerndamm 27 eine Ge-

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Die vorgebrachten Änderungswünsche wurden berücksichtigt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wilmersdorf hat dem Bebauungsplan am 14. Oktober 1965 zugestimmt.

Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 8. November 1965 bis 8. Dezember 1965 öffentlich ausgelegen.

Bedenken gegen den Bebauungsplan wurden vom Bezirksverband der Kleingärtner und Siedler Berlin-Wilmersdorf e. V. mit Schreiben vom 8. Dezember 1965 vorgebracht. Die Bedenken richten sich gegen die beabsichtigte Inanspruchnahme der zur Zeit kleingärtnerisch genutzten Flächen der Grundstücke Sächsische Straße 56-60 und Düsseldorfer Straße 62-64 Ecke Emser Straße 48-66 Ecke Pommersche Straße 1-2 für die dort vorgesehenen Bauvorhaben.

Zur Begründung der Bedenken wurde ausgeführt, daß die noch im Bezirk Wilmersdorf vorhandenen Kleingärten fast restlos für bauliche Zwecke beansprucht werden würden. Bei diesen Kleingärten handele es sich um 40 bis 60 Jahre alte Gärten mit hochwertigen Kulturen, die vielen Bürgern Erholung und zusätzliche Nahrung gebracht hätten. Das Kleingartenwesen müsse vom sozialpolitischen, kulturellen und wirtschaftlichen Standpunkt aus entsprechend den gesetzlichen Vorschriften als Schutzgut des Rechts anerkannt, gesichert und gefördert werden. Auch sei nach dem „Grünen Plan“ dem Kleingartenwesen gegenüber dem Sport der Vorrang zu geben.

Höchstrichterliche Entscheidungen hätten die Vorrangigkeit der Belange des Kleingartenwesens gegenüber anderen Planungsabsichten bestätigt. Die geplanten Bauvorhaben könnten ohne wesentliche Nachteile an anderer Stelle durchgeführt werden.

Es wurde gefordert, die noch bestehenden Anlagen – u. a. die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes – als Dauerkleingärten auszuweisen, zumal im Bezirk Wilmersdorf viele Anträge auf Vergabe von Kleingärten vorlägen.

Zu den Bedenken ist folgendes auszuführen:

Die in dem Bereich um den Fehrbelliner Platz ansässigen zahlreichen Behörden, Verwaltungen und Unternehmen verursachen – wie bereits ausgeführt – erheblichen Parkraumbedarf. Mit Rücksicht auf die ständig zunehmende Verkehrsbelastung der Straßen liegt es im öffentlichen Interesse, der fortschreitenden Parkraumnot für den Bereich dieses Zentrums durch die Anlegung der notwendigen Stellplätze zu begegnen.

In Anbetracht der verkehrlich überbezirklichen Bedeutung dieses Gebietes müssen für den ruhenden Verkehr alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, damit der Allgemeinheit später wesentlich höhere Aufwendungen erspart werden können. Durch ausreichende Stellplatzflächen wird nicht zuletzt auch die Verkehrssituation insgesamt erleichtert, weil der fließende Verkehr nicht zusätzlich durch die nach freien Parkständen suchenden Kraftfahrer verstärkt wird.

Um die Parkraumnot zu mindern, ist es notwendig, auf dem erwähnten entwidmeten Abschnitt der Pommerschen Straße und angrenzender Grundstücksflächen im Zusammenhang mit der jetzt bereits als Stellplatz genutzten Fläche der ehemaligen Pommerschen Straße eine Stellplatzanlage in mehreren Ebenen zu errichten. Diese Maßnahme ist durch die Entwicklung des Kraftverkehrs unumgänglich geworden. Eine Herausnahme der z. Z. kleingärtnerisch genutzten Fläche wäre sowohl aus wirtschaftlich-funktionellen und städtebaulich-strukturellen Gründen als auch wegen des Fehlens anderer geeigneter Flächen nicht zu vertreten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben darüber hinaus die allgemeinen Anforderungen an gesunde Schulverhältnisse zu berücksichtigen. Für den Schulstandort muß eine der Schülerzahl angemessene Grundstücksfläche

meinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Stellplatz“ fest. Die Grundfläche für das geplante mehrgeschossige Stellplatzgebäude wurde mit Buchstaben gekennzeichnet.

3. Zum Schutz der in dieser Gemeinbedarfsfläche liegenden Leitungen wurde eine Fläche ausgewiesen, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmens-träger zu belasten ist. Innerhalb dieser Fläche befindet sich eine mit Buchstaben bezeichnete Teilfläche, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des Grundstücks Pommersche Straße 3-4 Ecke Sächsische Straße Nrn. 48-49 zu belasten ist.

3. Ferner setzt der Bebauungsplan auf dem Grundstück Hohenzollerndamm 27 Ecke Pommersche Straße 28 die Grundfläche einer dem allgemeinen Wohngebiet zugeordneten baulichen Anlage mit 6 zulässigen Vollgeschossen und eingeschossige Garagen fest. Die Umwandlung der Nutzungsart für dieses Grundstück von gemischtem Gebiet in allgemeines Wohngebiet liegt im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes aus der vorbereitenden Bauleitplanung. Die Bebauung des Grundstücks weist bereits die Merkmale des allgemeinen Wohngebietes auf.

4. Für das Grundstück Pommersche Straße 3-4 Ecke Sächsische Straße 48-49 setzt der Bebauungsplan bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise eine dem allgemeinen Wohngebiet zugehörige überbaubare Fläche fest; als Maß der baulichen Nutzung wurden 5 zulässige Vollgeschosse, die Grundflächenzahl 0,3 und die Geschößflächenzahl 1,5 ausgewiesen. An der Ostgrenze des Grundstücks setzt der Bebauungsplan eine 10,0 m breite nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen fest.

5. Auf den berlineigenen Grundstücken Sächsische Straße Nrn. 56-60 und der überwiegenden Teilfläche des Grundstücks Düsseldorfer Straße 62-64 Ecke Emser Straße 48-66 setzt der Bebauungsplan bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise eine dem allgemeinen Wohngebiet zugehörige Gemeinbedarfsfläche für „Anlagen für Schulzwecke“ fest; als Maß der baulichen Nutzung wurden 5 zulässige Vollgeschosse, die Grundflächenzahl 0,3 und die Geschößflächenzahl 1,0 ausgewiesen.

6. Zur Abschirmung des Schulstandortes gegen die Wohnbauten an der Sächsischen Straße und gegen die geplante mehrgeschossige Stellplatzanlage setzt der Bebauungsplan entlang den Grenzen der anliegenden Grundstücke 10,0 m breite nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen fest.

7. In dem von der Brandenburgischen Straße, dem Kurfürstendamm, dem Olivaer Platz, der Lietzburger Straße, der Fasanenstraße, der Meierottostraße, der Bundesallee und dem Hohenzollerndamm umgrenzten Bereich ist keine Grundschule vorhanden. Die Grundschüler dieses Bereiches müssen daher die Grundschulen der benachbarten Einzugsbereiche besuchen. Zur Entlastung dieser Grundschulen ist für das in Rede stehende Gebiet mit künftig etwa 25 200 Einwohnern und 1 300 zu erwartenden Grundschulern auf dem Schulstandort im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Errichtung einer Grundschule mit 20 Klassen für etwa 700 Grundschüler vorgesehen. In Verbindung mit dem Schulneubau ist der Bau von 2 Turnhallen vorgesehen. Eine der Turnhallen ist für die Fichteschule bestimmt.

8. In die als Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Fläche für „Anlagen für Schulzwecke“ wurde die vorhandene Fichteschule – Oberschule (Hauptschule) – mit einbezogen. Die 16klassige Fichteschule mit ihren nicht ausreichenden Freiflächen und Stellplätzen wird gegenwärtig von 298 Schülern besucht. Beide Schulen werden künftig von etwa 1 200 Schülern besucht werden.

9. Die nach den Leitsätzen der Deutschen Normen für die Hygiene im Schulbau – DIN 18 031 – vom März 1960 für die Größe eines Schulgrundstückes zu stellenden Forderungen sind beachtet worden. Der festgesetzte Schulstandort hat eine Größe von etwa 33 000 m².

Der Bebauungsplan hebt die nicht mehr benötigten Straßen- und Baufluchtlinien auf und setzt der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen fest.

bereitgestellt werden. Die für den Standort vorgesehenen, für eine Bebauung aufgeschlossenen Grundstücke sind bereits im Jahre 1909 für diesen Zweck erworben worden.

Die Grundstücke gehörten bereits nach dem Bauzonensplan, der Bestandteil der Bauordnung für die Stadt Berlin vom 9. November 1929 war, zum Bauland (geschütztes Gebiet der Bauklasse V a). Auch im Flächennutzungsplan vom 11. September / 12. Oktober 1950 (VOBl. II S. 1385) sind sie als Bauland und im Baunutzungsplan vom 11. März 1958 (ABl. 1959 S. 50) und in seiner Neufassung vom 28. Dezember 1960 — wie bereits ausgeführt — als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Grundstücke sind nur zwischenzeitlich für eine kleingärtnerische Nutzung freigegeben und sollen nun zu gegebener Zeit ihrer eigentlichen Bestimmung zugeführt werden.

Bei vollem Verständnis für das Anliegen der Kleingärtner kann — auch mit Rücksicht auf die vorhandene Schule, deren Standort der Erweiterung bedarf — nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange auf die Inanspruchnahme der Fläche nicht verzichtet werden. Für den geplanten Schulstandort steht zudem in dem genannten Bereich keine andere geeignete Fläche in dieser Größe zur Verfügung.

Eine Verwendung der Fläche für Dauerkleingärten ist in den vorbereitenden Bauleitplänen nicht vorgesehen und wäre stadtwirtschaftlich nicht zu vertreten.

Die vorgebrachten Bedenken konnten daher nicht berücksichtigt werden. 1

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429 / GVBl. S. 756);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 27. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung von Zuständigkeitsvorschriften vom 29. November 1966 (GVBl. S. 1681).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Einnahmen und sächliche Ausgaben:

Nach Angabe des Bezirksamtes betragen die Kosten für die Errichtung des mehrgeschossigen Stellplatzgebäudes einschließlich Grunderwerb etwa 4 865 000 DM. Sie sind haushaltsmäßig noch nicht erfaßt.

Die für den Neubau der Grundschule und die Anlage eines Schulsportplatzes in Verbindung mit dem Bau von 2 Turnhallen entstehenden Kosten können noch nicht angegeben werden. Sie werden zu gegebener Zeit ermittelt und in die entsprechenden Fachhaushalte eingestellt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 6. September 1967

Der Senat von Berlin

Albertz
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen