



Brandenburg 131

# Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 7. 1. 1966

IV. Wahlperiode

Nr. 1295

## Vorlage — zur Kenntnisnahme — gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-115 für den Straßendurchbruch zwischen Schildhornstraße 7 und Westtangente im Bezirk Steglitz

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 XII-115 für den Straßendurchbruch zwischen Schildhornstraße 7 und Westtangente im Bezirk Steglitz.

Vom 8. Dezember 1965.

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665, 1077) in Verbindung mit § 4 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080) wird verordnet:

#### § 1

Der Bebauungsplan XII-115 vom 23. April 1964 mit Deckblatt vom 1. Juni 1964 / 21. August 1964 / 29. September 1965 für den Straßendurchbruch zwischen Schildhornstraße Nr. 7 und Westtangente im Bezirk Steglitz wird festgesetzt.

#### § 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Steglitz, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Steglitz, 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

Ein großer Teil des innerstädtischen Straßennetzes einschließlich der Bundesstraßen und Hauptverkehrsstraßen wird bereits heute bei einem Motorisierungsgrad von einem Kraftfahrzeug auf etwa 7 Einwohner bis an die Grenzen der Leistungsfähigkeit beansprucht. Bei der Entwicklung des Kraftverkehrs ist jedoch in absehbarer Zeit mit einer weiteren Steigerung der Motorisierungsdichte zu rechnen.

Es wurde daher im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs notwendig, zur Abwicklung des übergeordneten und zur Bewältigung des innerstädtischen Ver-

kehrs Entlastungsstraßen anzulegen, die Teil eines zusammenhängenden Verkehrsnetzes sind. Dieses Netz ist in seinen Grundzügen bereits im Flächennutzungsplan von 1950 enthalten. Es besteht aus vier die Innenstadt umschließenden Tangenten, einem im näheren Bereich des S-Bahn-Ringes verlaufenden Stadtringes und 13 Verbindungsstraßen zwischen dem Stadtring und dem Berliner Autobahnring. Die für dieses Netz angestellten Erhebungen über das bestehende Verkehrsbedürfnis und die künftig zu erwartende Verkehrsbelastung ergaben für einen großen Teil dieses Netzes die Notwendigkeit eines autobahnmäßigen Ausbaues. Die neu anzulegenden Straßen müssen, soweit möglich, so gebaut werden, daß sie frei von höhengleichen Kreuzungen bleiben und getrennte Fahrbahnen für den Richtungsverkehr erhalten.

Während zwischen den Bezirken Schöneberg und Steglitz durch den Bau der Westtangente eine leistungsfähige Straßenverbindung geschaffen wird und mit dem Weiterbau des Stadtringes eine ebenso leistungsstarke Verbindung zwischen dem Westteil des Bezirks Charlottenburg und den Bezirken Schöneberg und Tempelhof entsteht, sind die Verkehrsbeziehungen in Nord-Süd-Richtung zwischen dem Geschäftszentrum und dem Kurfürstendamm und dem Verwaltungszentrum am Fehrbelliner Platz einerseits und den Wohn- und Geschäftsgebieten im Bezirk Steglitz andererseits auf die vorhandenen Stadtstraßen angewiesen. Nach Ausbau des Durchbruches von der Kaiser-Friedrich-Straße zur Brandenburgischen Straße ist im Bereich südlich des Fehrbelliner Platzes in der schon heute bis an die Grenzen der Leistungsfähigkeit beanspruchten Brandenburgischen Straße und Laubacher Straße mit einem so starken Anwachsen des Verkehrs zu rechnen, daß ein ordnungsgemäßer Verkehrsablauf nicht mehr gewährleistet werden kann. Es muß daher eine zusätzliche Entlastungsstraße schon für den von dem Straßenzug Kaiser-Friedrich-Straße/Brandenburgische Straße und der Konstanzer Straße in Richtung Steglitz fließenden Verkehr gebaut werden. Diese Entlastungsstraße — der sogenannte Steglitzer Verbinder — beginnt in Verlängerung der Konstanzer Straße an der Berliner Straße. Sie erhält am Bahnhof Schmargendorf Anschluß an den Stadtring und wird über den Breitenbachplatz und die Schildhornstraße an die Westtangente herangeführt und über die Filandastraße an die Klingsorstraße und den Straßenzug Albrechtstraße-Steglitzer Damm angeschlossen. Hierdurch wird gleichzeitig eine Verbindung zwischen den durch die Westtangente und die Wanneseebahn getrennten Teilgebieten des Bezirks Steglitz geschaffen und der versetzte Querverkehr auf der Schloßstraße von der Schildhornstraße zur Bergstraße und Albrechtstraße beseitigt.

Ferner muß zur Beseitigung der Parkraumnot im Bereich der Schloßstraße ein öffentlicher Parkplatz ausgebaut werden.

Der Bebauungsplan schafft in seinem Geltungsbereich die rechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der für die vorgenannten Tiefbaumaßnahmen benötigten Grundstücksflächen und regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung der betroffenen Grundstücke.

Nach der vorbereitenden Bauleitplanung — Neufassung des Baunutzungsplanes vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) — liegt das Gelände im gemischten Gebiet, Baustufe IV/3.

## II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan hat den Steglitzer Verbinder von dem Grundstück Schildhornstraße 7 bis zur Westtangente zum Inhalt. In seinem Bereich liegt die Kreuzung mit der Schloßstraße.

Der Verbinder kreuzt von der Schildhornstraße her die Schloßstraße und die Westtangente und wird östlich der Wannseebahn an die Filandastraße angeschlossen. Dabei wird der Abschnitt etwa von der Höhe des Grundstücks Schildhornstraße 2 a über die Schloßstraße, die Westtangente und die Wannseebahn hinweg bis zur Körnerstraße als Brückenbauwerk ausgebaut, das neben den durch einen Mittelstreifen getrennten Richtungsfahrbahnen einen Fußgängerübergang zu dem Gebiet östlich der Wannseebahn ermöglichen soll.

Für die erforderlichen Auffahrten zu diesem Brückenbauwerk und die dazugehörigen Böschungen sowie für den Ausbau der Ortsfahrbahnen, Radwege und Gehwege muß der Straßenraum der Schildhornstraße zur Kreuzung mit der Schloßstraße hin zu einer Breite von etwa 62 m aufgeweitet werden. Zwischen der Schloßstraße und der Düntherstraße wird die Breite etwa 43 m bzw. 55 m betragen. An der Südostecke der Kreuzung mit der Schloßstraße wurde aus Gründen der Verkehrsübersicht eine Eckausklinkung vorgesehen.

Zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs soll auf den Grundstücken Düppelstraße 23-27 und Düntherstraße 1-4 sowie auf Teilflächen der Grundstücke Düntherstraße 5 Ecke Florastraße 5 und Florastraße 6 ein Stellplatzgebäude errichtet werden, das auch teilweise den Anliegern als Stellplatz dienen soll. Die Fläche wurde durch Deckblatt als öffentlicher Parkplatz festgesetzt.

Für die Tiefbaumaßnahmen werden außer den vorgenannten Grundstücksflächen die Grundstücke Schloßstraße 16-17, Schildhornstraße 1-2 a und Teilflächen der Grundstücke Schildhornstraße 2 b-6, Schloßstraße 111 Ecke Florastraße 20, Schloßstraße 110, Florastraße 2, 3, 4 Ecke Düntherstraße 7 und Düntherstraße 8 und Florastraße 16 Ecke Holsteinische Straße 64 in Anspruch genommen. Das Land Berlin hat bereits mit dem Erwerb der Grundstücke begonnen. Die Verhandlungen konnten für folgende Grundstücke bereits zum Abschluß gebracht werden: Schildhornstraße 2, 5 und 5 a, Schloßstraße 16, Florastraße 4 Ecke Düntherstraße 7, Florastraße 5 Ecke Düntherstraße 5, Düntherstraße 1, 2, 3 und 4, Düppelstraße 24, 25, 26 und 26 a.

Für die Art und das Maß der baulichen und sonstigen Nutzung der nach Durchführung der Straßenbaumaßnahmen verbleibenden Restflächen der betroffenen Grundstücke und der übrigen, in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücke wurden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Auf dem inzwischen vom Berliner Stadtsynodalverband und von der Evangelischen Patmos-Kirchengemeinde in Berlin erworbenen Gelände hinter den Grundstücken Schildhornstraße 7-10 sowie auf einer Teilfläche des Grundstücks Band 126 Blatt 3746 ist der Standort für eine Kindertagesstätte vorgesehen, die über eine Teilfläche des Grundstückes Schildhornstraße 6 erschlossen werden soll. Die Gesamtgrundstücksfläche des Standortes wurde als dem allgemeinen Wohngebiet zugehörige Gemeinbedarfsfläche mit einem Nutzungsmaß von höchstens 4 Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschosflächenzahl 1,0, geschlossene Bauweise, und die Zufahrt als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt.
2. Teilflächen der Grundstücke Schildhornstraße 5 a und 6 und des dahinterliegenden Grundstücks Band 126 Blatt Nr. 3746 sollen von der Schildhornstraße einen Zugang zu der öffentlichen Grünfläche an der Treitschkestraße bilden. Sie wurden ebenso wie die auf einer Teilfläche des Grundstücks Band 120 Blatt 3565 bereits vorhandene Parkanlage als öffentliche Grünfläche (Grünanlage) festgesetzt.
3. Für das Warenhaus Wertheim, Schloßstraße 11-15, wurden 3-, 4- und 5geschossige, dem Kerngebiet zugeordnete Baukörper festgesetzt. Um eine Schaufensterfront zur Schildhornstraße zu ermöglichen, wurde ferner ein 4 m breiter Streifen im Bereich des untersten

Vollgeschosses entlang der Südgrenze des Grundstücks durch Deckblatt als Kerngebiet festgesetzt. Durch Nebenzeichnung wurde festgesetzt, daß das darüberliegende Bauwerk vom 1. Obergeschoß an eine Tiefe von 6 m erhalten kann. Diese Festsetzung entspricht den Wünschen der Warenhaus Wertheim GmbH, deren darüber hinausgehender Forderung, das Grundstück Schildhornstraße 2 a erst nach Erwerb durch Berlin in die Baufläche einzubeziehen, nicht entsprochen werden konnte.

4. Um die für das Warenhaus erforderlichen Stellplätze nachweisen zu können, errichtet die Warenhaus Wertheim GmbH auf Teilflächen der Grundstücke Schildhornstraße 3-5 a, Band 126 Blatt 3746, Band 120 Blatt 3567 und Band 120 Blatt 3565 ein 3geschossiges Stellplatzgebäude. Die entsprechende Baufläche wurde dem Kerngebiet zugeordnet.

Neben dem Stellplatzgebäude sollen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zum großen Teil als ebenerdige Stellplatzfläche genutzt werden.

5. Die Grundstücke Holsteinische Straße 64 Ecke Florastraße 16, Florastraße 17-19 und Schloßstraße 112-114 wurden als Kerngebiet mit 4 zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschosflächenzahl 1,2 festgesetzt; es gilt die geschlossene Bauweise.

Durch Planergänzungsbestimmung wurde geregelt, daß im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden können, wenn die Grundflächenzahl und die Geschosflächenzahl nicht überschritten werden.

6. Um eine städtebaulich einwandfreie Abdeckung der Giebel der auf dem Grundstück Schloßstraße 112/Florastraße 19 vorhandenen 4geschossigen Gebäude zu erreichen, wurde auf der Restfläche des Grundstückes Schloßstraße 111 Ecke Florastraße 20 ein dem Kerngebiet zugeordneter 7,5 m tiefer 5geschossiger Baukörper festgesetzt.
7. Die Restflächen der Grundstücke Düntherstraße 5 Ecke Florastraße 5 und Florastraße 6 bleiben weiterhin der Wohnnutzung vorbehalten. Es wurde ein 4geschossiger Baukörper festgesetzt.
8. Durch Planergänzungsbestimmung wurde weiterhin geregelt, daß im Kerngebiet - mit Ausnahme des Grundstücks Schloßstraße 11-15 - die nach § 7 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Wohnungen allgemein zulässig sind.
9. Auf dem Grundstück Schloßstraße 11-15 an der Grenze zum Grundstück Schloßstraße 16 wurde eine mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastende Fläche (Kolonnade) festgesetzt; diese Fläche darf nur mit leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Darüber hinaus ist die Überbauung dieser Fläche vom 1. Obergeschoß an durch Nebenzeichnung geregelt.

Auf Grund der aufgeführten Maßnahmen wurde es notwendig, die durch Allerhöchste Cabinets-Ordre festgesetzten und die förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien aufzuheben und der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen festzusetzen.

## III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegen. Bedenken der Berliner Stadtentwässerung gegen die auf dem Grundstück Florastraße 20 vorgesehene Überbauung von fluchtlinienmäßig ausgewiesenem Straßenland wurden nach Erörterung zurückgenommen.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Steglitz hat dem Bebauungsplan am 13. Mai 1964 zugestimmt; er ist gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 2. Oktober 1964 bis einschließlich 2. November 1964 öffentlich ausgelegt worden. Während dieser Frist wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht von

1. der Firma Pelz-Gusik, Eigentümerin des Grundstücks Schloßstraße 111 Ecke Florastraße 20,

2. Herrn Karl Nachtigall und Frau Erna Schlüter, Eigentümer des Grundstücks Schloßstraße 17,
3. Herrn Joachim Mahrhold und Herrn Helmut Mahrhold, Eigentümer des Grundstücks Schildhornstraße 4,
4. Herrn Fritz Behrend, Eigentümer des Grundstücks Schildhornstraße 6,
5. Herrn Gustav Jahre, und Frau Emma, Eigentümer des Grundstücks Schildhornstraße 95,
6. Herrn Christoph Gunia, Eigentümer des Grundstücks Schildhornstraße 97,
7. dem Berliner Städtysynodalverband, Eigentümer des im Grundbuch von Steglitz Band 116 Blatt 3445 eingetragenen Grundstücks hinter Schildhornstraße 7 und 8,
8. der Evangelischen Patmos-Kirchengemeinde in Berlin, Eigentümerin der im Grundbuch von Steglitz Band 126 Blatt 3746 verzeichneten Grundstücke Flur 1 Flurstücke 3023/13 und 13/14 hinter Schildhornstraße 6 und 9,
9. der Firma R. Fuess, Eigentümerin der Grundstücke Hubertusstraße 12-13, Düntherstraße 8-9 und Florastraße 3,
10. der Firma Tschibo, Mieterin eines Ladengeschäftes auf dem Grundstück Schloßstraße 16,
11. Herrn Ernst Neuberg, bisheriger Eigentümer des Grundstücks Schloßstraße 16.

Zu den Bedenken und Anregungen wird folgendes ausgeführt:

Zu 1.:

Die Bedenken wurden damit begründet, daß der Eigentümer durch die Inanspruchnahme des Grundstücks Schloßstraße 111 Ecke Florastraße 20 wirtschaftlich schwer geschädigt werde, zumal das Grundstück wegen der günstigen Geschäftslage besonders wertvoll sei. Daher wurde ein gleichwertiges Grundstück gefordert. Um jedoch im Interesse der Anlieger eine Inanspruchnahme von Privateigentum weitgehend zu vermeiden, wurde angeregt, den Verbindler als Tunnelstrecke unter der Schloßstraße hindurchzuführen.

Hierzu ist zu bemerken, daß in absehbarer Zeit im Zuge der Schloßstraße zwei U-Bahn-Linien gebaut werden sollen, deren Tunnel übereinander liegen werden. Es würden sich mithin 2 Möglichkeiten für eine Unterführung ergeben:

- a) Wenn der Tunnel in die erste Tiefenlage gelegt werden würde, müßten die beiden U-Bahn-Linien jeweils etwa 6 m tiefer angeordnet werden. Da sich dieser Höhenunterschied zwischen den geplanten U-Bahnhöfen Walther-Schreiber-Platz, Schildhornstraße und Steglitz im Rahmen der technisch möglichen Steigungen nicht überwinden lassen würde und darüber hinaus der Vorraum des U-Bahnhofes Schildhornstraße in einer Tiefenlage von etwa 9 m seiner zusätzlichen Aufgabe als Fußgängertunnel nicht mehr gerecht werden könnte, kam diese Lösung nicht in Betracht.
- b) Der Straßentunnel würde in etwa 21 m Tiefe unter den U-Bahn-Linien hindurchgeführt werden. Die im Zuge der Schildhornstraße zwischen der Schloßstraße und der Lepsiusstraße zur Verfügung stehende Länge reicht jedoch nicht aus, um diesen Höhenunterschied unter Berücksichtigung der technisch möglichen Neigungen und Ausrundungsradien überwinden zu können. Darüber hinaus würden für die dann im Grundwasser liegenden Strecken erhebliche zusätzliche Mittel für Sicherungsmaßnahmen gegen Auftrieb notwendig werden.

Die Untertunnelung der Schloßstraße würde in beiden Fällen eine Unterfahrung der S-Bahn nach sich ziehen; sie konnte daher in Anbetracht der erheblich höheren Kosten nicht nur aus technischen, sondern auch aus wirtschaftlichen Gründen nicht in Erwägung gezogen werden.

Da geeignete landeseigene Grundstücke nicht zur Verfügung stehen, konnte der Forderung auf Nachweis eines Tauschgrundstücks nicht entsprochen werden. Um jedoch

dem Wunsch des Eigentümers hinsichtlich der baulichen Nutzung seines Grundstückes im Rahmen des Möglichen entgegenzukommen, wurde im Bebauungsplan auf der Restfläche des Grundstücks Schloßstraße 111 Ecke Florastraße 20 ein 7,5 m tiefer 5geschossiger Baukörper vorgesehen. Für diese Bebauung, die in dieser besonderen Lage gleichzeitig eine städtebaulich einwandfreie Giebelabdeckung zum Ziel hat, ist eine geschäftliche Nutzung gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung (Kerngebiet) zulässig. Dem Eigentümer verbleibt mithin ein trotz der geringen Grundstücksgröße weiterhin baulich nutzbares Grundstück an bevorzugter Stelle.

Entschädigungsfragen, die sich aus der Durchführung der Planung ergeben, können im Bebauungsplanverfahren nicht behandelt werden; ihre Klärung muß einem anschließenden Entschädigungsfeststellungsverfahren vorbehalten bleiben.

Zu 2.:

Die Eigentümer regten an, im Bereich ihres Grundstücks Schloßstraße 17, das nach ihrem Wunsch in ihrem Eigentum verbleiben sollte, unter dem geplanten Brückenbauwerk Läden zuzulassen, in die die bisherigen Ladenmieter aufgenommen werden könnten. Dabei müßten die Omnibuszugänge auf der Nordseite der Schloßstraße an die Florastraße und die U-Bahn-Eingänge an die Stelle eines der geplanten Omnibuszugänge gelegt werden. Etwa neu zu verlegende Versorgungsleitungen sollten in der neuen Fahrbahn der Schildhornstraße untergebracht werden. Die Ladenbauten könnten aber auch südlich des Brückenbauwerks an Stelle der geplanten Parkplätze und des Omnibuszuganges oder aber unter der Brücke auf der Seite der Florastraße errichtet werden. Weitere Möglichkeiten für den Ausbau der Läden bietet die Restfläche des Grundstücks Schloßstraße 16.

Im Rahmen der Erörterung wurden von den Eigentümern drei Skizzen unterbreitet, nach denen in nicht erheblicher Abwandlung der bereits aufgeführten Anregungen der Bau von Läden unter dem Brückenbauwerk bzw. auf der Restfläche des Grundstücks Schloßstraße 16 zugelassen werden sollte.

Darüber hinaus wurde angeregt, den Verbindler nicht durch die Schildhornstraße, sondern durch die Treitschkestraße zu führen. In diesem Falle könnten schon allein dadurch erhebliche Mittel eingespart werden, da hier z. T. landeseigenes Gelände zur Verfügung stände.

Die eingehende Prüfung dieser Bedenken und Anregungen ergab, daß eine Verlegung der Omnibuszugänge an die Florastraße eine verkehrlich ungünstige Situation schaffen würde, da der Zu- und Abgang dann auf der der Haupteinkaufsseite gegenüberliegenden Straßenseite erfolgen würde und die Kreuzung durch den Fußgängerverkehr eine zusätzliche Belastung erhielte. Eine Zurückverlegung der Omnibus- und U-Bahn-Zugänge in die Schildhornstraße hätte zur Folge, daß die Zugänge schlecht sichtbar wären und der U-Bahn-Eingang, der gleichzeitig der gefahrlosen Unterquerung der Schloßstraße dienen soll, nicht angenommen werden würde.

Bei dem Bau der Läden wäre im übrigen zu berücksichtigen, daß zwischen den Brückenstützen der Bau eines Schmutz- und Regenwasserdükers geplant ist. Eine Verlegung dieses Dükers in die neue Fahrbahn der Schildhornstraße konnte nicht in Betracht gezogen werden, da sonst wegen der hierbei bedingten Lage des Dückerkopfes in der Schildhornstraße die laufenden Reinigungs- und Unterhaltungsarbeiten zu erheblichen Verkehrsbehinderungen führen würden.

Eine Verlegung der Läden unter das Brückenbauwerk auf der Seite der Florastraße ist nicht möglich, da der Raum durch die Treppenanlagen zur Fußgängerebene unter der Kreuzung und zu den U-Bahn-Linien sowie durch nicht überbaubare Leitungsstrassen soweit in Anspruch genommen wird, daß Läden nicht mehr errichtet werden können. Da sich überdies eine teils öffentlich, teils private Nutzung ergeben würde, eine klare Grundstücksaufteilung nicht durchgeführt werden könnte und außerdem die Zugänglichkeit zu den Versorgungsanlagen und Brückenfundamenten gewahrt bleiben muß, ist es notwendig, das Gelände unter der Brücke in jedem Falle in das Eigentum Berlins zu übernehmen, zumal der öffentliche Bedarf über den zulässigen Inhalt einer Grunddienstbarkeit hinausgeht.

Auch die von Herrn Nachtigall angeregte Verschmälerung der Nordfahrbahn der Schildhornstraße kann nicht in Betracht gezogen werden, da im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs von einer Mindestfahrbahnbreite von 9,50 m auszugehen ist und der südwestliche Fahrbahnrand bis zum Rampenende der Hochstraße zügig und ohne Abknickung verlaufen muß. Würde daher, um eine ausreichende Ladenauflagefläche zu gewinnen, von der Mindestbreite ausgehend die Fahrbahn nach Südwesten verlegt werden, so wäre es unumgänglich, die Fahrbahn zum Teil unter die Hochstraße zu legen und die Rampen zu verlängern; als Folge ergäbe sich außerdem eine Verlängerung der Hochstraße um etwa 50 m, so daß erhebliche Mehrkosten entstehen würden.

Dem Wunsch des Eigentümers, ihm die Restfläche des landeseigenen Grundstücks Schloßstraße 16 für den Bau von Läden zu überlassen, konnte nicht entsprochen werden, da eine sinnvolle, mit der städtebaulichen Zielsetzung in Einklang stehende Bebauung der Restfläche des Grundstücks Schloßstraße 16 nur in Verbindung mit dem vorhandenen Kaufhaus möglich ist.

Die vorgeschlagene Verlegung des Steglitzer Verbinders in die Treitschkestraße ist zwar nach dem letzten Kriege noch einmal in Erwägung gezogen worden; er sollte seinerzeit in den Bereich des bereits früher geplanten sogenannten 3. Ringes gelegt werden. Aus verkehrlichen Gründen mußte aber ein Anschluß an die Westtangente gefordert werden. Der entsprechende Anschluß konnte in Höhe der Treitschkestraße nicht gefunden werden, zumal verschiedene Zwangspunkte bei der Trassierung zu berücksichtigen waren, so unter anderem der Güterbahnhof Steglitz und die überörtlich wichtige Verkehrsverbindung zur Filandastraße. Darüber hinaus sollte der Ausbau unter weitgehender Schonung von vorhandener Bausubstanz erfolgen. Diese Voraussetzungen treffen für das Gelände in Verlängerung der Schildhornstraße an der Rembrandt- und Körnerstraße zu, an denen lediglich Streifen von Lagerplatzgelände in Anspruch genommen werden müßten.

Da es sich außerdem wegen der Höhenunterschiede des Geländes im Zuge der Westtangente als notwendig herausstellte, die Westtangente am Bahnhof Feuerbachstraße als Tunnelstrecke unter der S-Bahn hindurchzuführen, mußte für den Bau der Rampen zum Verbinders von diesem Tunnel ausgegangen werden. Dadurch wurde es erforderlich, den Verbinders wegen der notwendigen Rampenlängen an die Schildhornstraße zu legen.

Die Bedenken und Anregungen der Eigentümer konnten daher nicht berücksichtigt werden.

#### Zu 3.:

Die Eigentümer wenden sich gegen die Inanspruchnahme der nach Straßenlandabtretung etwa 160 m<sup>2</sup> großen Restfläche ihres Grundstücks Schildhornstraße 4 für den Bau eines Stellplatzgebäudes. Im übrigen werde Ersatzland nach § 100 des Bundesbaugesetzes gefordert.

Hierzu wird bemerkt, daß die etwa 160 m<sup>2</sup> große Restfläche des Grundstücks allein nicht mehr sinnvoll genutzt werden kann. Aus städtebaulichen Gründen wurde daher vorgesehen, diese Fläche für das Stellplatzgebäude in Anspruch zu nehmen.

Eingeleitete Erwerbsverhandlungen haben bisher zu keinem Ergebnis geführt. Die Entschädigungsfragen, die sich aus der Durchführung der Straßenbaumaßnahmen ergeben, können nicht im Bebauungsplanverfahren geklärt werden. Ein Anspruch auf Entschädigung in Land gemäß § 100 des Bundesbaugesetzes besteht im übrigen nicht, da die Anspruchsvoraussetzungen nicht erfüllt sind.

#### Zu 4.:

Herr Behrend, der auf dem Grundstück Schildhornstraße 6 eine Tankstelle und Autoreparaturwerkstatt betreibt, fordert Gestellung eines Ersatzgrundstücks bzw. Zahlung einer ausreichenden Entschädigung.

Die mit dem Eigentümer geführten Verhandlungen sind bisher an seinen überhöhten Preisforderungen gescheitert. Die Klärung der Entschädigungsfrage muß gegebenenfalls in einem besonderen Entschädigungsfeststellungsverfahren herbeigeführt werden.

#### Zu 5. und 6.:

Die Eigentümer des Grundstücks Schildhornstraße 95 brachten keine Bedenken gegen die Straßenbaumaßnahme vor; sie meldeten jedoch vorsorglich für den Fall Entschädigungsansprüche an, daß sich der Ausbau des Verbinders nachteilig auf die Erträge aus den Vermietungen auswirkt.

Der Eigentümer des Grundstücks Schildhornstraße 97 machte ebenfalls im wesentlichen nur Entschädigungsansprüche geltend. Aus dem Abriß der gegenüberliegenden Gebäude ergebe sich ein erheblicher Umsatzrückgang, der sich nach Ausbau der Schnellstraße noch verstärken werde, da die Kunden die Läden in seinem Hause wegen der Dammschüttung nicht mehr ungehindert erreichen könnten. Außerdem werde der Wohnwert durch den Staub und Lärm der Schnellstraße erheblich vermindert.

Auch diese Entschädigungsfragen können nicht im Bebauungsplanverfahren, sondern nur in einem späteren Entschädigungsfeststellungsverfahren geklärt werden.

#### Zu 7. und 8.:

Die Eigentümer teilten mit, daß mit der Errichtung der Kindertagesstätte auf dem kircheneigenen Gelände in Kürze begonnen werden solle. Es könne nicht abgewartet werden, bis der im Bebauungsplan vorgesehene Zugang über das Grundstück Schildhornstraße 6 zur Verfügung stehe. Daher wurde eine andere Zugangsmöglichkeit gefordert.

Den Bedenken konnte dadurch entsprochen werden, daß ein zwischenzeitlicher Zugang von der Lepsiusstraße her geschaffen wird. Die Vertreter der Kirchengemeinde haben sich in einer Besprechung am 11. Mai 1965 mit dieser Lösung einverstanden erklärt.

#### Zu 9.:

Die Bedenken der Firma Fuess wurden damit begründet, daß ein den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechender Abriß der Altbebauung und die Errichtung der geplanten Neubebauung – selbst wenn sie abschnittsweise durchgeführt werden sollten – den gesamten Betrieb für etwa zwei Jahre stilllegen würden. Durch diese Unterbrechung der Fertigung sei damit zu rechnen, daß die Existenz des Betriebes, der Geschäftsverbindungen in alle Welt unterhalte, gefährdet werde. Die vorhandenen Gebäude würden den Anforderungen noch für lange Jahre gerecht. Belange der städtebaulichen Gestaltung seien kein Grund für die Durchsetzung der Planung. Darüber hinaus wurde von den Vertretern der Firma im Rahmen der Erörterung erklärt, daß etwaige Abtretungen nicht ohne Entschädigung in Land und die Erstellung gleichwertiger Gebäude hingenommen werden könnten.

Hierzu wird ausgeführt, daß vorerst lediglich die für den Bau des Verbinders benötigte Teilfläche des Grundstücks Florastraße 3, auf die im öffentlichen Interesse nicht verzichtet werden kann, in Anspruch genommen werden muß. Es ist jedoch beabsichtigt, als Ersatz für diese Fläche die nicht für Straßenland benötigten Teile des Grundstücks Florastraße 2 nach Erwerb durch das Land Berlin der Firma zu übereignen.

Um eine auch den zukünftigen Bedürfnissen der Firma Fuess entsprechende städtebauliche Lösung zu ermöglichen, wurden die weiterhin überbaubaren Restflächen der Grundstücke Schloßstraße 109, 110; Florastraße 2, 3, 4 Ecke Düntherstraße 7, Düntherstraße 8, 9 und Hubertusstraße 12-13 durch Deckblatt aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Die Bebauung dieser Flächen wird zu einem späteren Zeitpunkt erforderlichenfalls durch einen gesonderten Bebauungsplan geregelt. Die Bedenken der Firma Fuess, die die Bebauung der Grundstücke betreffen, wurden mithin gestandslos.

Sich aus der Durchführung der Straßenbaumaßnahme ergebende Entschädigungsfragen können im übrigen im Bebauungsplanverfahren nicht behandelt werden; ihre Klärung muß in einem späteren Entschädigungsfeststellungsverfahren herbeigeführt werden.

#### Zu 10. und 11.:

Die Firma Tschibo teilte mit, daß sie einen bis zum 31. August 1981 unkündbaren Mietvertrag mit dem Eigentümer abgeschlossen habe und auf Erfüllung des Vertrages bestehe.

Herr Neuberg, der frühere Eigentümer des Grundstücks Schloßstraße 16, hatte ebenfalls Bedenken gegen den Bebauungsplan vorgebracht. Nachdem aber Einigung über den Kaufpreis erzielt worden war, hat er das Grundstück an Berlin veräußert; die Bedenken des Herrn Neuberg sind daher als gegenstandslos zu betrachten.

Da das Grundstück bis auf einen 4,0 m breiten Streifen an der Grenze zum Grundstück Schloßstraße 11-15 für den Straßenbau unbedingt benötigt wird, können die Bedenken der Firma Tschibo nicht berücksichtigt werden. Verhandlungen über die Räumung und die Höhe der Entschädigung werden in Kürze eingeleitet.

#### *B. Rechtsgrundlagen:*

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. 757); Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080).

#### *C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:*

##### a) Einnahmen und sächliche Ausgaben:

Der Steglitzer Verbinder zwischen Schildhornstraße und Westtangente ist Teilstück der Baumaßnahme „Bau eines Schnellstraßennetzes; 8. Bauabschnitt (Westtangente) von Steglitz, Schloßstraße bis provisorischer Anschluß Sachsendamm einschließlich Anschluß 9. Bauabschnitt.“

Die Kosten für die Gesamtbaumaßnahme – ohne Grunderwerb – betragen nach den Haushaltsunterlagen 158 500 000 DM, die beim HUA B 67 00 HSt 815 vom Rechnungsjahr 1961 an nachgewiesen werden.

Für den Grunderwerb sind bzw. werden die Kosten in Höhe von etwa 17 133 000 DM im Fachhaushalt HUA B 67 00 HSt 800 bis 802 ab Rechnungsjahr 1960 nachgewiesen.

##### b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 23. Dezember 1965

#### Der Senat von Berlin

Brandt  
Reg. Bürgermeister

Schwedler  
Senator  
für Bau- und Wohnungswesen