

UR 17) Zwangsverf. für 70/70  
2) (A) h. no. 58  
3) Verw. h. no. 58  
4) Pla



# Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 31. 8. 1962

III. Wahlperiode

Nr. 1406

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —  
gemäß Artikel 47 (1) der Verfassung von Berlin  
über Verordnung  
über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-28  
für die Verbreiterung der Ahornstraße, Zimmer-  
mannstraße, Muthesiusstraße, Hubertusstraße,  
Deitmerstraße und Kieler Straße  
im Bezirk Steglitz.**

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 XII-28  
für die Verbreiterung der Ahornstraße, Zimmermannstraße,  
Muthesiusstraße, Hubertusstraße, Deitmerstraße  
und Kieler Straße im Bezirk Steglitz.**

Vom 13. Juli 1962.

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 XII-28 vom 14. Februar 1959 mit Deckblatt vom 29. Juni 1962 für die Verbreiterung der Ahornstraße, Zimmermannstraße, Muthesiusstraße, Hubertusstraße, Deitmerstraße und Kieler Straße im Bezirk Steglitz wird festgesetzt.

#### **§ 2**

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

Für den Hauptverkehrsraumzug Schloßstraße - Rheinstraße - Hauptstraße müssen zur Erleichterung des ruhenden Verkehrs und für den ständig steigenden Bedarf wegen der vorhandenen Bebauung mit intensiver Geschäftsnutzung für die Anlage von Parkhöfen an diesem Straßenzug zweckentsprechende Grundstücke nicht zur Verfügung stehen, ist die Verbreiterung angrenzender Seitenstraßen unter Inanspruchnahme von Vorgärten erforderlich, da nur hierdurch bessere Verkehrsverhältnisse geschaffen werden können.

Die Ahornstraße, die Zimmermannstraße, die Muthesiusstraße, die Hubertusstraße, die Deitmerstraße und die Kieler Straße sind für die Durchführung dieser Maßnahmen geeignet. Zur Aufhebung der förmlich festgesetzten sowie durch Allerhöchste Cabinets-Ordre festgesetzten Straßenfluchtlinien und zur Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien war die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Nach der vorbereitenden Bauleitplanung - Baunutzungsplan (ABl. 1961 S. 742) - liegen die Grundstücke beiderseits der bezeichneten Straßen teils im gemischten Gebiet, teils im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe IV/3.

### II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt für die im Plangebiet liegenden Teile der Zimmermannstraße, der Muthesiusstraße, der Hubertusstraße, der Deitmerstraße und der Kieler Straße Straßenbegrenzungslinien in einem Abstand von 22,0 m und für die Ahornstraße in einem Abstand von 30,0 m fest. Die förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien vom 1. Juli 1889 und die durch Allerhöchste Cabinets-Ordre vom 20. Oktober 1909 festgesetzten Straßenfluchtlinien wurden aufgehoben und die bisherigen Vorgärten als öffentliches Straßenland festgesetzt.

Die neuen Straßenprofile sehen beidseitig die Anordnung von Parkhöfen für etwa 200 Kraftfahrzeuge vor. Die Gehbahnen werden zu diesem Zweck in den Bereich der jetzigen Vorgärten verlegt. Der vorhandene Baumbestand soll weitgehend erhalten bleiben.

Der Ausbau der Parkhöfen in der Zimmermannstraße, in der Muthesiusstraße und in der Kieler Straße wurde bereits durchgeführt.

### 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 des Bezirks Steglitz hat dem Bebauungsplan am 22. April 1959 zugestimmt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 17 Abs. 3 des Planungsgesetzes in der Zeit vom 18. Juni 1959 bis einschließlich 17. Juli 1959 zu jedermanns Einsicht ausgelegt worden.

Gegen den Bebauungsplan erhoben hinsichtlich der nachstehend aufgeführten Grundstücke Einwendungen:

- ✓ 1. Muthesiusstraße 3,  
Herr Heinrich Westendorf,  
Berlin-Wilmersdorf, Helmstedter Straße 21,  
mit Schreiben vom 24. Juni 1959;
- ✓ 2. Muthesiusstraße 9/11,  
Herr Johannes Munzel,  
Berlin-Grunewald, Herbertstraße 10,  
mit Schreiben vom 14. Juli 1959;
3. Zimmermannstraße 11,  
Herr Dr. Gerhard Schmidt,  
Berlin W 35, Rauchstraße 25,  
mit Schreiben vom 8. Juni 1959;
- ✓ 4. Zimmermannstraße (generell),  
Frau Ursula Winkler,  
Berlin-Steglitz, Zimmermannstraße 2,  
mit Schreiben vom 20. Mai 1959;

5. Ahornstraße 3,  
Herr Leo Kather,  
Berlin-Steglitz, Holsteinische Straße 37,  
mit Schreiben vom 7. Juli 1959;

- ✓ 6. Ahornstraße 4,  
Firma Friedrich Wilhelm Bäsecke o.H.G.,  
Herr Friedrich Wilhelm Bäsecke,  
Berlin-Steglitz, Ahornstraße 4,  
mit Schreiben vom 15. Juli 1959;
- ✓ 7. Ahornstraße (generell),  
Herr Janiak und Herr Görres,  
Berlin-Steglitz, Ahornstraße 27,  
mit Schreiben vom 17. Juli 1959;

- ✓ 8. Kieler Straße 3,  
Frau Frieda Reichau,  
Berlin-Steglitz, Kieler Straße 3,  
mit Schreiben vom 13. Juli 1959;

- ✓ 9. Deitmerstraße 5,  
Der Kirchengenossenschaft der Katholischen Kirchengemeinde,  
Berlin-Steglitz, Deitmerstraße 5,  
mit Schreiben vom 30. Juni 1959;

10. Deitmerstraße 14,  
Frau Ruth Harte,  
Berlin-Steglitz, Muthesiusstraße 14,  
mit Schreiben vom 26. Juni 1959;

- ✓ 11. Deitmerstraße Ecke Schloßstraße 102-103,  
Fritz Hamburg Erben,  
Herr Willi Hamburg,  
Berlin-Steglitz, Schloßstraße 102-103,  
mit Schreiben vom 17. Juli 1959;

12. Hubertusstraße 14 Ecke Schloßstraße 107-108,  
Herr Kurt Perlow,  
Berlin-Steglitz, Schloßstraße 107-108,  
mit Schreiben vom 17. Juli 1959;

- ✓ 13. Deitmerstraße Ecke Schloßstraße 101,  
Herr Dr. Waschau,  
Berlin-Grunewald, Caspar-Theyß-Straße 25,  
mit Schreiben vom 11. April und 13. Mai 1960.

Die Einwendungsschreiben zu 4 und 7 wurden von 107 bzw. 6 weiteren Personen mitunterzeichnet.

Nach Erörterung der Einwendungen im Bezirksamt Steglitz haben die unter 5, 10 und 12 Genannten ihre Einwendungen schriftlich zurückgenommen.

Vor dem unter 3 angeführten Grundstück Zimmermannstraße 11 werden keine Parkhöfen angelegt. Das Grundstück wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Die Einwendungen sind damit gegenstandslos.

Im übrigen sind die Vorgärten der Grundstücke von einzelnen Grundstückseigentümern inzwischen für den Ausbau der Parkhöfen zur Verfügung gestellt worden. Die erhobenen Einwendungen wurden jedoch nicht zurückgenommen. Bei diesen Einwendungen handelt es sich um Einwendungen gegen die Höhe der Entschädigung bzw. um andere Entschädigungsfragen.

In den auch nach Erörterung nicht zurückgenommenen Einwendungen wurde im wesentlichen folgendes vorgebracht:

- a (zu 13): Die Festsetzung des Bebauungsplanes sei verfassungswidrig, weil das Berliner Planungs-gesetz entgegen den Erfordernissen des Art. 14 Abs. 3 Satz 2 Art und Ausmaß der Entschädigung nicht im einzelnen regelt. Die Verweisung auf die anzuwendenden Enteignungsgesetze in § 23 Abs. 4 des Berliner Planungsgesetzes könne nicht als ausreichend angesehen werden, wie sich auch aus dem Urteil des Berliner Kammergerichts vom 29. Juni 1956 (9 U 2491/55) ergebe.

b (zu 13): Das Verfahren zur Festsetzung des Bebauungsplanes sei nicht ordnungsgemäß durchgeführt worden, weil in der Mitteilung über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes an die dem Bezirksamt bekannten Beteiligten gemäß § 17 Abs. 3 letzter Satz des Planungsgesetzes nicht auf die beabsichtigte Einziehung der Vorgärten und die Möglichkeit, dagegen Einwendungen zu erheben, hingewiesen worden sei.

c (zu 13): Die beabsichtigte Inanspruchnahme der Vorgärten für den Ausbau von Parkhöfen gegen den Willen der Eigentümer verstoße gegen die allgemeinen Grundsätze des Enteignungsrechtes, da der Enteignungszweck auch auf andere Art und Weise, nämlich durch den Ankauf von Ruinengrundstücken in der Nähe der Schloßstraße, zu erreichen sei. Lediglich aus fiskalischen Gründen solle an Stelle von freihändig zu erwerbenden Grundstücken billigeres Vorgartenland in Anspruch genommen werden. Das aber könne nicht als das als Voraussetzung der Enteignung in § 23 Abs. 1 des Planungsgesetzes geforderte besondere öffentliche Interesse angesehen werden. Die infolge des starken Durchgangs- und Geschäftsverkehrs in der Schloßstraße aufgetretene Parkraumnott ließe sich nicht durch Parkhöfen in den Querstraßen wirksam beseitigen. Es liege vielmehr im öffentlichen Interesse, für den Durchgangsverkehr eine neue Entlastungsstraße anzulegen.

d (zu 4): Die Anwohner der betroffenen Nebenstraßen müßten sich dagegen wenden, daß ihre noch verhältnismäßig ruhigen Wohnstraßen zugunsten des Autoverkehrs in Parkstraßen umgewandelt und damit für sie die bestehenden Verhältnisse wesentlich verschlechtert werden sollten. Als besonders nachteilig müsse erwähnt werden, daß nunmehr mit starken Geräuchs- und Lärmbelastungen zu rechnen sei und daß den Kindern der Bürgersteig als Spielfläche entzogen werde. Damit sei eine ungerechtfertigte Bevorzugung des Autoverkehrs und der Kraftwagenbesitzer gegenüber den hier wohnenden Bürgern gegeben, zumal die Parkraumnott auch dadurch beseitigt werden könne, daß öffentliche Parkplätze auf in der Nähe liegenden Ruinengrundstücken oder anderen freien Plätzen angelegt würden.

e (zu 6, 7, 8, 9, 11 und 13): Der Ausbau der Parkhöfen müsse so durchgeführt werden, daß die Straßenbäume gesichert, die Zu- und Ausfahrten zu den Höfen der Grundstücke freibleiben und für die seinerzeit bezahlten Pflasterarbeiten an den Bürgersteigen ein finanzieller Ausgleich erfolge. Für das Grundstück Deitmerstraße 5 werde weiter erforderlich gemacht, daß nach Wegfall des Vorgartens zum Schutze der bleiverglasten Fenster des katholischen Gemeindehauses in der Deitmerstraße 5 das Anbringen von Schutzgittern erforderlich werde und dies auf Kosten Berlins geschehen müsse. Für zwei Grundstücke Deitmerstraße Ecke Schloßstraße 101 und Ahorn-Vorgartenlandes das Maß der baulichen Nutzung zu erhöhen bzw. die Fläche des wegfalenden Vorgartens bei Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung mitanzurechnen.

f (zu 1 und 2): Die in freihändigen Verkaufsverhandlungen angebotene Entschädigung für die Inanspruchnahme der Vorgärten sei zu niedrig. Es müsse eine angemessene Entschädigung gezahlt werden, wobei die Beeinträchtigung der Wohnhäuser durch den Wegfall der Vorgärten zu berücksichtigen sei.

Auf die erhobenen Einwendungen ist folgendes zu erwidern:

Zu a: Das angeführte Urteil des Kammergerichts hat die Rechtsgültigkeit des Berliner Planungsgesetzes im Hinblick auf die sogenannte Junktimklausel des

Artikels 14 Abs. 3 Satz 2 GG nur im Zusammenhang mit Bauverböten behandelt, die vor Festsetzung eines Bebauungsplanes erlassen waren und nach Auffassung des Kammergerichts enteignungsähnliche Wirkung hatten. Hier aber stehen nicht der Festsetzung eines Bebauungsplanes vorausgehende Baubeschränkungen in Gestalt einer vorläufigen Baupermission in Frage, sondern rechtsverbindliche Festsetzungen bisheriger (unbebaubarer) Vorgartenflächen als zusätzliche Verkehrsflächen und damit ihre Bestimmung zur Verwendung für öffentliche Zwecke. Mit einer derartigen Festsetzung ist aber nach den Vorschriften des Planungsgesetzes (§ 23) ebenso wie bereits nach den Vorschriften des früheren Fluchtliniengesetzes das Recht des Untermehrenteigners verknüpft, die betroffenen Grundstücke teils im Bedarfsfall im Enteignungsweg nach den einschlägigen ausdrücklich auch hinsichtlich der Entschädigungsregelung aufgeführten Enteignungsgesetzen in Anspruch zu nehmen. Damit sind für den Enteignungsfall Art und Ausmaß der Entschädigung ausreichend geregelt.

In verfassungsrechtlicher Hinsicht können sonach Einwendungen gegen die Festsetzung des Bebauungsplanes nicht erhoben werden.

zu b: Die im Planungsgesetz vorgeschriebene öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Amtsblatt für Berlin vom 5. Juni 1959. Der Bekanntmachung war zu entnehmen, daß während der Auslegungsfrist vom 18. Juni bis 17. Juli 1959 Einwendungen gegen den Bebauungsplan erhoben werden könnten. Als aktenmäßig bekannter Beteiligter ist zudem der bevollmächtigte Miteigentümer des Grundstücks Deitmerstraße Ecke Schloßstraße 101, Herr Staatsanwalt Kramer, gemäß § 17 Abs. 3 letzter Satz des Planungsgesetzes von der Auslegung des Bebauungsplans durch eine besondere Zuschrift des Bezirksamtes Steglitz vom 19. Mai 1959 unterrichtet worden. Eine Unterrichtung über den Planinhalt, die der Einwendende vermißt, ist im Gesetz nicht vorgesehen. Sie ist auch nicht erforderlich, da sich der Eigentümer durch die Einsichtnahme in den Plan genügend unterrichten kann. Dies haben die Eigentümer jedoch im vorliegenden Fall nicht getan. Mit Schreiben vom 1. März 1960 hat das Bezirksamt Steglitz den Eigentümern ein Kaufangebot bezüglich des Vorgartenlandes unterbreitet. Erst daraufhin haben die Eigentümer durch einen Bevollmächtigten mit Schreiben vom 11. April 1960 Einwendungen gegen den Bebauungsplan erhoben lassen, die trotz der erheblichen Terminüberschreitung der Auslegungsfrist schriftlich erörtert wurden. Somit wurde das Verlangen gemäß § 17 Abs. 3 des Planungsgesetzes ordnungsgemäß durchgeführt. Die geltend gemachten Beanstandungen waren danach unbegründet.

zu c: Die vordringliche Entlastung der Schloßstraße vom Durchgangsverkehr, auf die auch die Einwendenden als Mittel zur Behebung der Parkraumnott verweisen, wird durch den vorgesehenen Ausbau der Westtangente erfolgen.

Auch nach Verlagerung des Durchgangsverkehrs auf die Westtangente werden in der Schloßstraße 2 Fahrspuren je Fahrtrichtung entsprechend der Verkehrszunahme bis 1980 - Erreichung der Motorisierungskennziffer 1:5 - benötigt. Darüber hinaus muß im gesamten Bereich der Schloßstraße je eine Standspur für Omnibushaltestellen und für Be- und Entladevorgänge zur Verfügung stehen. Die noch bestehenden Parkmöglichkeiten in der Schloßstraße werden in Anbetracht der steigenden Motorisierung also zunehmend eingeschränkt werden müssen, während die Nachfrage nach Parkraum in diesem wirtschaftlich stark genutzten Gebiet ständig zunehmen wird.

Der Anregung, die Parkplätze auf geeigneten unbebauten Grundstücken anzulegen, kann nicht gefolgt werden, weil im Bereich der Schloßstraße solche Grundstücke, die als Parkplätze angenommen werden würden, nicht vorhanden sind. Der Ausweisung von Parkplätzen auf bebauten Grund-

stücken stünde § 87 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes entgegen, nach dem eine Enteignung nur zulässig ist, wenn der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann. Im vorliegenden Fall kann aber zur Zeit der Enteignungszweck auf eine die Allgemeinheit und die Betroffenen weniger beeinträchtigende Weise auch durch die vorgesehene Anlage von Parkhöfen erreicht werden. Für den einzelnen Eigentümer ist diese Maßnahme wesentlich weniger einschneidend, als wenn das gesamte Eigentum entzogen wird. Dementsprechend haben bereits mehrere Eigentümer ihre Vorgärten im freien Verkauf abgegeben.

Der Wohncharakter der Seitenstraßen wird durch den Wegfall der Vorgärten nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Vorgärten in den Seitenstraßen sind zum Teil nicht angelegt und durch verschiedenartige Einfriedigungen, z. B. Zäune, Pfeiler, Sockel sowie Mauerwerk, eingefaßt, wodurch ein uneinheitliches und schlechtes Straßenbild entstanden ist. Die Einziehung der Vorgärten verbessert daher eher das Straßenbild.

Eine stärkere Geräusch- oder Geruchsbelästigung ist nicht zu erwarten, weil auch jetzt in den Seitenstraßen Kraftfahrzeuge parken. Diese Fahrzeuge engen die Fahrbahn jedoch so stark ein, daß die Parkflächen zur Gewährleistung des fließenden Verkehrs in die jetzigen Bürgersteige verlegt werden müssen.

Daß den Kindern Spielfläche entzogen wird, trifft nicht zu. Abgesehen davon, daß die Bürgersteige nicht Spielflächen für Kinder sind, werden beim Bau der Parkhöfen beiderseitig neue Bürgersteige angelegt. Die Einwendungen konnten nicht berücksichtigt werden.

zu e: Nach den vorliegenden Ausbauplänen für die Anlage der Parkhöfen werden die Grundstückszu- und -ausfahrten freigehalten.

Der vorhandene Straßenbaumbestand bleibt bis auf wenige Ausnahmen erhalten.

Über die Erstattung der bezahlten Pflasterkosten der Bürgersteige, und über die Forderung, vor den bleiverglasten Fenstern des katholischen Gemeindefaßes Schutzgitter anbringen zu lassen, kann innerhalb des Bebauungsplanverfahrens nicht entschieden werden. Das Bezirksamt Steglitz wird bei den Grund-erwerbsverhandlungen mit den Beteiligten hinsichtlich dieser Fragen weitere Verhandlungen führen. Damit ist diesen Einwendungen im Rahmen des Möglichen Rechnung getragen worden.

Der Vorschlag, das Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks Deitmerstraße Ecke Schloßstraße 101 zu erhöhen, bzw. die Fläche des Vorgartens des Grundstücks Ahornstraße 4 bei der künftigen Berechnung mit in Ansatz zu bringen, konnte keine

Berlin, den 21. Juli 1962

Am rehn  
Bürgermeister

Der Senat von Berlin  
Schwedler  
Senator  
für Bau- und Wohnungswesen

Berücksichtigung finden. Von den Planungsmaßnahmen werden nur die Vorgärten betroffen, die ohnehin bis zu einer Tiefe von 5 m bei der Ermittlung der bebaubaren Grundstücksfläche außer Betracht bleiben. Es lag deshalb keine Veranlassung vor, den übrigen Teil der Grundstücke in den Geltungsbereich des Planes einzubeziehen. Im übrigen kann für das Maß der Nutzung jeweils nur die tatsächliche Grundstücksfläche in Ansatz gebracht werden. Das Maß der Nutzung ist aber ausreichend durch die nach § 173 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes als Bebauungsplan in Verbindung mit dem Bebauungsplan weiterleitende Vorschrift des § 7 Nr. 15 der Bauordnung (Baustufe IV/3) bestimmt. Ob eine höhere Nutzung im Wege der Befreiung zugelassen werden kann, bleibt bei einem Bauantrag des Eigentümers im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden.

Die Einwendungen mußten daher unberücksichtigt bleiben.  
zu f: Verkaufspreise und die Höhe der Entschädigung können im Bebauungsplanverfahren nicht geregelt werden; sie gehören nicht zum festsetzbaren Planinhalt. Sofern eine befriedigende Lösung bei Inanspruchnahme der Vorgärten nicht zustande kommt, bleiben diese Fragen dem Entschädigungsfeststellungsverfahren vorbehalten.

#### 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. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Für den Ausbau der Parkhöfen in der Ahornstraße (Südseite), der Hubertusstraße und der Deitmerstraße einschließlich Grunderwerb und Regenentwässerung waren Mittel unter HUA A 67 00 Hst 822 für das Rechnungsjahr 1960 in Höhe von 367 500 DM und für das Rechnungsjahr 1961 in Höhe von 107 000 DM - insgesamt 474 500 DM in den Haushalt eingestellt.

In dieser Summe waren geschätzte Kosten in Höhe von 20 000 DM aus HUA B 67 00 Hst 850 für die Regenentwässerungsanlagen enthalten. Am 5. Januar 1961 sind jedoch insgesamt 37 310 DM aus HUA B 67 00/1961 Hst 850 beantragt und bewilligt.

Noch nicht haushaltsmäßig erfaßt sind Mittel in Höhe von etwa 117 000 DM für die Parkhöfen in der Ahornstraße (Nordseite), die in die Vorplanung für das Rechnungsjahr 1964 aufgenommen sind.