



Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 27. 4. 1962

III. Wahlperiode

Nr. 1303

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 (1) der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-29
für die Verbreiterung der Gutsmuthsstraße,
der Markelstraße und der Feuerbachstraße
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-29
für die Verbreiterung der Gutsmuthsstraße,
der Markelstraße und der Feuerbachstraße
im Bezirk Steglitz.

Vom 8. April 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-29 vom 30. Oktober 1959 mit Deckblatt vom 28. März 1962 für die Verbreiterung der Gutsmuthsstraße, der Markelstraße und der Feuerbachstraße 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 Hauptverkehrsstrassenzug Schloßstraße - Rheinstraße - Hauptstraße müssen zur Erleichterung des fließenden Verkehrs und für den ständig steigenden Bedarf des ruhenden Verkehrs Parkplätze gesichert werden. Da wegen der vorhandenen Bebauung mit intensiver Geschäftsnutzung zweckentsprechende Grundstücke an diesem Strassenzug nicht zur Verfügung stehen, ist für die Anlage von Parkhöfen die Verbreiterung angrenzender Seitenstrassen erforderlich.

Die Gutsmuthsstraße, die Markelstraße und die Feuerbachstraße sind durch Einziehung der Vorgärten für die Durchführung dieser Maßnahmen geeignet.

Zur Aufhebung der förmlich festgestellten Strassenfluchtlinien und Festsetzung von Strassenbegrenzungslinien war die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Nach der vorbereitenden Bauleitplanung - Baunutzungsplan (ABI 1961 S. 742) - liegen die Grundstücke beiderseits der bezeichneten Strassen im gemischten Gebiet der Baustufe IV/3.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt für die im Plangebiet liegenden Teile der Gutsmuthsstraße, der Markelstraße und der Feuerbachstraße Strassenbegrenzungslinien in einem Abstand von 22,0 m fest. Die förmlich festgestellten Strassenfluchtlinien und die durch Allerhöchste Cabinets-Ordre festgesetzten Strassenfluchtlinien wurden aufgehoben und die bisherigen Vorgärten als öffentliches Straßenland ausgewiesen.

In den neuen Straßenprofilen ist beidseitig die Anordnung von Parkhöfen mit Abstellmöglichkeiten für etwa 130 Pkw vorgesehen. Die Gehbahnen werden zu diesem Zweck in den Bereich der jetzigen Vorgärten verlegt. Der vorhandene Baumbestand soll weitgehend erhalten bleiben. Der Ausbau der Parkhöfen ist zum Teil bereits durchgeführt.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 1 des Planungs-gesetzes den Behörden und Dienststellen, deren Belange berührt werden, zur Stellungnahme vorgelegen. Einwendungen wurden nicht erhoben.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Steglitz hat dem Bebauungsplan am 16. Dezember 1959 zugestimmt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 17 Abs. 3 des Planungs-gesetzes in der Zeit vom 21. März bis einschließlich 20. April 1960 zu jedermanns Einsicht ausgelegt worden.

Gegen den Bebauungsplan wurden hinsichtlich der nachstehend angeführten Grundstücke zusammengefaßt folgende Einwendungen erhoben:

1. Bornstraße 33-35 Ecke Schloßstraße 1-2 und Ecke Gutsmuthsstraße 1-3 (Privatmarkt)

✓ Herr Rechtsanwalt Gustav Bieneck, als Bevollmächtigter der Herren Albert und Gerhard Marks,

mit Schreiben vom 19. April 1960;

✓ VAG - Verband Ambulanter Gewerbetreibender Berlins E. V.,

mit Schreiben vom 19. April 1960.

Die Einwendenden führten aus, daß der Bebauungsplan für den auf dem Grundstück befindlichen Wochenmarkt (Bornmarkt) den Verlust von $\frac{1}{4}$ aller Marktstände zur Folge hätte und damit die Existenzgrundlage der betroffenen Markthändler verloren gehen würde. Hierbei werde insbesondere auf die seinerzeit erhobenen Einwendungen in dem inzwischen zurückgestellten Bebauungsplan XII-8 verwiesen, der für das gesamte Marktgelände einen öffentlichen Parkplatz vorsah. Der Ausbau der Parkhöfen vor dem Marktgelände sei auch insofern nicht gerechtfertigt und gegenüber der großen wirtschaftlichen Bedeutung des Bornmarktes als zu aufwendig zu bezeichnen, als an Stelle der bisherigen

Parkmöglichkeit an den Straßenrändern nur etwa 10 Parkplätze neu geschaffen werden könnten. Es müsse außerdem befürchtet werden, daß die vorgesehenen öffentlichen Parkhöfen überwiegend von den Besuchern des Titania-Palastes und den Kunden des Kaufhauses Held benutzt würden, zumal der Bornmarkt wöchentlich nur an 3 Tagen vormittags geöffnet sei. Im übrigen sei den Eigentümern im Jahre 1963 anlässlich des Verkaufs eines Teilstücks des Marktgeländes für die Verbreiterung der Schloßstraße vertraglich zugesichert worden, daß das Vorgartengelände in den beiden Seitenstrassen für Marktzwwecke weiter genutzt werden könne. Hierzu ist zu bemerken, daß die wünschenswerte Inanspruchnahme des gesamten Geländes zwischen Bornstraße, Schloßstraße, Gutsmuthsstraße und Hackerstraße zur Zeit wegen der vorrangigen wirtschaftlichen Bedeutung des Bornmarktes gegenüber den Verkehrserfordernissen noch nicht erfolgen kann. Ein inzwischen eingeleitetes Bebauungsplanverfahren sieht für die Grundstücke Bornstraße 27-31 und Gutsmuthsstraße 5-9 einen öffentlichen Parkplatz vor. Die unter Einbeziehung der Vorgärten vorgesehenen öffentlichen Parkhöfen vor diesen Grundstücken entfallen daher ohnehin. Der Ausbau von Parkhöfen wäre damit nur noch beidseitig vor dem Marktgelände möglich. In Anbetracht der geringen Anzahl der dort vorgesehenen Parkplätze würden die südwestliche Seite der Bornstraße und die nordöstliche Seite der Gutsmuthsstraße aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Die Einwendungen sind damit gegenstandslos.

2. Gutsmuthsstraße 25

✓ Herr Rechtsanwalt Gerhard Koch, als Bevollmächtigter des Eigentümers, mit Schreiben vom 9. April 1960.

In den Einwendungen wurde vorgebracht, daß es sich bei dem gewerblich genutzten Grundstück nicht um einen „Vor“garten, sondern um einen „Vor“hof handle, dessen Bestehenbleiben für den Gewerbebetrieb unerlässlich sei.

Hierauf ist zu erwidern, daß für die gewerbliche Nutzung des Vorgartens keine Genehmigung vom Bezirksamt Steglitz erteilt wurde. Der vom Eigentümer bezeichnete etwa 5,0 m tiefe „Vor“hof vor dem Gebäude bleibt erhalten. Da im übrigen Grundstückszu- und -ausfahrten von Parkhöfen freigehalten werden, konnte eine Berücksichtigung der Einwendungen nicht erfolgen.

3. Markelstraße 1 Ecke Schloßstraße 6

✓ Herr Heinz Schmittendorf, als Eigentümer,

mit Schreiben vom 4. April 1960.

Die Einwendungen wurden damit begründet, daß der Vorgarten seit Erbauung des Hauses an das Ecklokal vermietet ist.

Nach Mitteilung des Bezirksamtes Steglitz ist die Genehmigung zur Benutzung des Vorgartens zum Schankbetrieb nur vorbehaltlich jederzeitigen Widerrufs erteilt worden. Ein Rechtsanspruch auf Aufrechterhaltung der gewerblichen Nutzung des Vorgartens gegenüber den Verkehrserfordernissen, die die Aufhebung des Vorgartens bedingen, ist nicht gegeben. Die Einwendungen konnten daher nicht berücksichtigt werden.

4. Markelstraße 5

✓ Herr Rechtsanwalt Karl Westendorf, als Bevollmächtigter der Eigentümer, mit Schreiben vom 19. April 1960.

In den Einwendungen wurde angeführt, daß beim Ausbau der Parkhöfen und dem Wegfall der Vorgärten Umbauten am Hauseingang und der Durchfahrt des Hauses erforderlich wären. Es wurde daher vorge schlagen, die Parkhöfen vor dem Grundstück Markelstraße 4 enden zu lassen.

Im Ortstermin am 27. September 1960 hat sich der Bevollmächtigte der Eigentümer mit dem Ausbau der Parkhöfen zwar mündlich einverstanden erklärt, jedoch trotz mehrfacher Aufforderung seine schriftlich erhobenen Einwendungen nicht zurückgenommen. Da der Ausbau von Parkhöfen vor dem Grundstück technisch durchführbar ist, kann somit auch der Vorschlag, die Parkhöfen vor dem Grundstück Markelstraße 4 enden zu lassen, nicht berücksichtigt werden.

5. **Markelstraße 58**

Firma G. und H. Ostertag,
als Eigentümer,
mit Schreiben vom 11. April 1960.

Es wurde eingewendet, daß bei Wegfall der Vorgärten ein Wertverlust des Hauses eintrete und mit erheblichen Belästigungen für die Mieter durch Straßenlärm und -staub zu rechnen sei.

Hierauf ist zu erwidern, daß die Frage eines Wertverlustes nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist, sondern nur im späteren Entschädigungsfeststellungsverfahren erörtert werden kann. Eine unzumutbare Belästigung durch Straßenlärm und -staub kann jedoch nicht geltend gemacht werden. Denn in den Seitenstraßen parken auch jetzt schon Kraftfahrzeuge. Es entfallen lediglich die Vorgärten; die Straßenbäume bleiben bis auf wenige Ausnahmen erhalten. Die Einwendungen mußten unberücksichtigt bleiben.

6. **Markelstraße 62-63 Ecke Schloßstraße 7-8**

Rudolph Karstadt AG,
als Eigentümerin,
mit Schreiben vom 9. April 1960.

Die Einwendende ist zwar damit einverstanden, daß die angebl. ohne ihre Einwilligung bereits ausgebauten Parkhöfen vorerst für den allgemeinen Verkehr zur Verfügung stehen, behält sich jedoch vor, bei der später vorgesehenen endgültigen Bebauung des Grundstücks diese Parkplätze im Baugenehmigungsverfahren als nachzuweisende Wageneinstellplätze in Ansatz zu bringen. Im übrigen sei der angebotene Kaufpreis für die Vorgärten zu niedrig. Einem Verkauf an Berlin könne daher nicht zugestimmt werden.

Zur Frage des vorläufigen Ausbaues der Parkhöfen ist zunächst festzustellen, daß nach Mitteilung des Bezirksamtes Steglitz die Firma Karstadt mit Schreiben vom 13. Juli und 27. November 1953 ihre Einwilligung zur kostenlosen Abtretung des Vorgartenslandes und zur Anlage von Parkhöfen gegeben hatte. Diese Tatsache wird von der Firma Karstadt im Schreiben vom 30. Juni 1960 mit der Einschränkung bestätigt, daß das Schreiben vom 27. November 1953 nur eine „prinzipielle Einverständniserklärung“ enthalten habe. Mit Schreiben vom 11. Januar 1954 sei diese „prinzipielle Einverständniserklärung“ jedoch wieder zurückgenommen worden, um eine Entscheidung wegen der Zurverfügungstellung von Wageneinstellplätzen für ihr Haus am Hermannplatz abzuwarten.

Berlin, den 17. April 1962

Der Senat von Berlin

Brandt
Reg. Bürgermeister

Schwedler

Senator
für Bau- und Wohnungswesen

Eine Anrechnung der Parkhöfen auf die bei einem späteren Wiederaufbau nach den Vorschriften der Reichsgaragenordnung zu beschaffenden privaten Einstellplätze ist nach der gegebenen Rechtslage nicht möglich, da jeweils völlig verschiedene Zweckbestimmungen in Frage stehen. Dies hatte das Bezirksamt Steglitz bereits mit Schreiben vom 18. Dezember 1956 der Firma Karstadt mitgeteilt.

Die im Zusammenhang mit den Einwendungen vorgebrachten Entschädigungsfragen unterliegen nicht dem festsetzbaren Planinhalt und bleiben dem Entschädigungsfeststellungsverfahren vorbehalten. Eine Berücksichtigung der Einwendungen konnte daher nicht erfolgen.

7. **Florastraße 3**

Herr R. Fuess,
als Vertreter der Eigentümerin,
mit Schreiben vom 7. April 1960.

Wegen der geplanten Verkehrsverbindung zwischen der Westtangente und der Schildhornstraße entfällt der Ausbau von Parkhöfen in der Florastraße. Die erhobenen Einwendungen sind damit gegenstandslos.

Das Bezirksamt Steglitz hat Herrn Fuess mit Schreiben vom 1. September 1960 davon unterrichtet.

8. **Feuerbachstraße 7-9 Ecke Schloßstraße 121-122**

Herr Dipl.-Ing. Karl Braun,
als Bevollmächtigter der Firma Bernward Leineweber KG,
mit Schreiben vom 19. April 1960.

Die ohne Begründung erhobene Einwendung wurde mit Schreiben vom 11. Mai 1960 zurückgenommen.

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:

Die Kosten für den Grunderwerb der Vorgärten betragen 90 580 DM. Die Mittel stehen beim Sonderkonto J 4211/804 des Senators für Finanzen zur Verfügung.

Weitere 2140 DM sind im Haushaltsplan von Berlin für das Rechnungsjahr 1962 unter HUA A 67 00 Hst 801 eingestellt.

Für den Ausbau der Parkhöfen in der Markelstraße, Feuerbachstraße und Gutsmuthsstraße sind Mittel im Haushaltsplan von Berlin für das Rechnungsjahr 1961 unter HUA A 67 00 Hst 822 in Höhe von 243 000 DM und für das Rechnungsjahr 1962 in Höhe von 200 000 DM eingestellt. In dieser Summe sind 50 000 DM aus HUA A 67 00 Hst 850 für die Regenentwässerung enthalten.