



# Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 15. 4. 1966

IV. Wahlperiode

Nr. 1399

**Vorlage – zur Kenntnisnahme –  
gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin  
über Verordnung  
über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-96  
für die Grundstücke zwischen Gutmuthsstraße,  
Hackerstraße, Bornstraße  
und der nordwestlichen Grenze  
des Grundstücks Bornstraße 32  
und Gutmuthsstraße 4 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-96  
für die Grundstücke zwischen der Gutmuthsstraße,  
Hackerstraße, Bornstraße und der nordwestlichen Grenze  
des Grundstücks Bornstraße 32 und Gutmuthsstraße 4  
im Bezirk Steglitz.**

Vom 15. März 1966.

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-96 vom 20. Oktober 1964 für die Grundstücke zwischen der Gutmuthsstraße, Hackerstraße, Bornstraße und der nordwestlichen Grenze des Grundstücks Bornstraße 32 und Gutmuthsstraße 4 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

Nach der vorbereitenden Bauleitplanung - Neufassung des Baunutzungsplanes (ABl. 1961 S. 742) - liegen die Grundstücke im gemischten Gebiet, Baustufe IV/3.

Die Entwicklung der Schloßstraße zu einer repräsentativen Geschäftsstraße mit ständig wachsendem Anlieger- und Zielverkehr bringt einen zunehmenden Bedarf an öffentlichen Parkplätzen mit sich. Durch die Inanspruchnahme der durch die Aufhebung der Vorgärten in den Seitenstraßen gewonnenen Flächen als öffentliche Parkhöfen wird nur ein Teil des Bedarfes gedeckt.

Die Art der Bebauung in einem Umkreis von 300 m um den Bebauungsplanbereich und die hohe Beanspruchung der Schloßstraße durch den Durchgangsverkehr lassen eine weitere Erstellung von privaten Stellplätzen auf den Baugrundstücken und von öffentlichen Parkplätzen auf Straßenland nicht zu.

Wenn auch bei Inbetriebnahme der Westtangente mit einer Abnahme des Durchgangsverkehrs um etwa 55% gerechnet werden kann, so läßt die zu erwartende Motorisierungsdichte darauf schließen, daß die verkehrliche Belastung der Schloßstraße wieder die derzeitige Verkehrskapazität dieses Straßenzuges erreichen wird.

Um eine Deckung des Bedarfes an Stellplätzen zu erreichen, wird auf den durch den Bebauungsplan erfaßten Grundstücken die Errichtung eines Parkhauses mit mehreren Ebenen erforderlich.

Der Bebauungsplan schafft die rechtlichen Grundlagen für die Inanspruchnahme der Grundstücke.

### II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan XII-96 setzt die in seinem Geltungsbereich liegenden Grundstücksflächen als „öffentlicher Parkplatz“ fest, auf dem nach Maßgabe der Planergänzungsbestimmung Nr. 3 die Errichtung eines Parkhauses zulässig ist.

Die Gebäudeflucht des geplanten Parkhauses soll in der Hackerstraße mit der Gebäudeflucht der Nachbarbebauung übereinstimmen. Durch die Planergänzungsbestimmung Nr. 2 wird festgelegt, daß der sich hierdurch ergebende 6 m breite unbebaute Geländestreifen mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Diese Festsetzung liegt im Interesse der Erhaltung eines einheitlichen Straßenbildes der Hackerstraße und ermöglicht zugleich eine Grünabschirmung der nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung.

Die Planergänzungsbestimmung Nr. 3 regelt im Interesse eines ausreichenden Nachbarschaftsschutzes ferner, daß die Höhe des zu errichtenden Parkhauses 57,00 m über NN nicht überschreiten darf, das heißt im Mittel etwa 13,00 m über Straßenniveau.

Die förmlich festgestellten Baufluchtlinien werden aufgehoben. Die förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien im Geltungsbereich an der Hackerstraße und Gutsmuthsstraße werden durch Straßenbegrenzungslinien ersetzt.

### III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, zur Stellungnahme vorgelegen. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Steglitz hat dem Bebauungsplan am 25. November 1964 zugestimmt; er ist gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 25. Januar 1965 bis 25. Februar 1965 öffentlich ausgelegt worden.

Es wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht, und zwar

1. von Herrn Dr. Bruno Berg als Eigentümer der Grundstücke Bornstraße 30-31 und Gutsmuthsstraße 5-6 mit Schreiben vom 6. Februar 1965, 5. März 1965, 29. März 1965, 5. April 1965 und 8. Februar 1966,

2. von der Industrie- und Handelskammer im Interesse der Firma „Auto-Kühn“ für das Grundstück Bornstraße 29 / Gutsmuthsstraße 7 mit Schreiben vom 24. Februar 1965 und 24. März 1965,
3. von der Handwerkskammer Berlin, insbesondere für die Firma Gregor, Hoch- und Tiefbau, Pächterin des Grundstücks Gutsmuthsstraße 5-6 mit Schreiben vom 15. Februar 1965 und 22. März 1965.

#### Zu 1.:

Herr Dr. Bruno Berg, Eigentümer der Grundstücke Bornstraße 30-31 und Gutsmuthsstraße 5-6, sieht in der künftigen Verwendung seiner Grundstücke als „öffentlicher Parkplatz“ eine besondere Härte. Er führte im wesentlichen aus, die Inanspruchnahme seines Grundstückes als Parkplatz sei unzumutbar und unnötig; sie solle zudem der Befriedigung privater Bedürfnisse (Einstellplätze für den Titania-Palast) dienen, zumindest aber sei die Parkplatzplanung durch den Bedarf an Stellplätzen für diese Veranstaltungstätte beeinträchtigt. Privateigentümer seien nach den gesetzlichen Vorschriften jedoch verpflichtet, die notwendigen Stellplätze selbst bereitzustellen.

Er weist auf die Möglichkeit hin, den Marktplatz in den Abendstunden als öffentlichen Parkplatz zu verwenden. Sollte der Eigentümer des Marktes auf seinem Grundstück bauen, so müsse die Planung überprüft werden, da in einem solchen Fall bereits auf dem Marktgrundstück eine entsprechend große Anzahl von Stellplätzen angelegt werden müßte. Sollte seinen Bedenken und Anregungen nicht stattgegeben werden, wolle er gerichtliche Schritte einleiten.

Die Grundstücke seien, da Aufbauabsichten aus finanziellen Gründen gescheitert sind, für gewerbliche Zwecke verpachtet und die daraus gewonnenen Einnahmen gestattet dem Eigentümer, sie ohne außergewöhnliche finanzielle Belastung als wertbeständige Vermögensanlage zu erhalten. Da die Wohnbebauung während des Krieges zerstört wurde, sehe er in der Inanspruchnahme seines Grundstückes zur Deckung des Parkplatzbedarfs eine nochmalige materielle Schädigung.

Mit Schreiben vom 8. Februar 1966 gibt Herr Dr. Bruno Berg zu erkennen, daß er, falls die Inanspruchnahme seines Grundstückes aus verkehrsplanerischen Gründen unumgänglich sei, auf eine angemessene Entschädigung oder ein entsprechendes Ersatzgrundstück Anspruch erhebe. Im übrigen behalte er sich Entschädigungsansprüche nach § 18 des Bundesbaugesetzes vor.

Konkrete Bauabsichten äußerte Herr Dr. Berg nicht.

Zu den Bedenken ist folgendes auszuführen:

Im Einzugsbereich des geplanten öffentlichen Parkplatzes ergibt sich für die Bewohner und Beschäftigten unter Zugrundelegung des Ergebnisses der Volkszählung von 1961 ein Bedarf von 2310 Stellplätzen, der nur etwa zu 60% gedeckt ist. Diese Zahl liegt insofern noch an der unteren Grenze des Bedarfs, als bei ihrer Errechnung etwa für je zwei Wohnungen nur 1 Stellplatz angesetzt wurde, obwohl bei Neuplanungen je Wohnung ein Stellplatz gefordert werden muß. Das Defizit an Stellplätzen beträgt ohne den Bedarf an Stellplätzen für den Titania-Palast etwa 935 Stellplätze. Für diesen Bedarf und die notwendigen Zubehöranlagen wird das gesamte Gelände des Planbereiches benötigt.

Das Gelände eignet sich für den vorgesehenen Zweck besonders gut, weil es in unmittelbarer Nähe der Schloßstraße liegt, drei der betroffenen Grundstücke bereits im Besitz des Landes Berlin sind und auf den übrigen Grundstücken nur untergeordnete Baulichkeiten vorhanden sind. Ein Rückgriff auf das Marktgrundstück kommt nicht in Betracht, weil ein wirtschaftliches und städtebauliches Interesse besteht, die Marktnutzung nach Möglichkeit an der funktionell richtigen Stelle, unmittelbar an der Hauptgeschäftsstraße, zu erhalten. Später aber soll das Grundstück wegen seiner bevorzugten Lage einer intensiven baulichen Nutzung zugeführt werden.

Dem Vorschlag einer Doppelnutzung der Stellplätze für den Markt kann nicht gefolgt werden, da sie wenigstens an den Markttagen nicht zu realisieren wäre.

Die Inanspruchnahme der Grundstücke des Herrn Dr. Berg ist daher unumgänglich. Sie liegt zudem im Interesse der angestrebten strukturellen und städtebaulichen Neuordnung des Bereiches.

Entschädigungsfragen können nur im Rahmen der Durchführung der Planung, nicht aber im Bebauungsplanverfahren geklärt werden. Ein dem öffentlichen Interesse vorgehendes privates Interesse konnte nach eingehender Untersuchung und Erörterung nicht anerkannt werden.

Die vorgebrachten Bedenken mußten daher unberücksichtigt bleiben.

Zu 2.:

Die Industrie- und Handelskammer erkennt die Zweckmäßigkeit der Errichtung des Parkhauses an. Sie erhebt jedoch Bedenken gegen den Bebauungsplan, weil durch ihn unter Umständen die Aufhebung des erst vor kurzer Zeit abgeschlossenen Pachtvertrages der Firma „Auto-Kühn“ für das Grundstück Bornstraße 29 / Gutmuthsstraße 7 erforderlich wird; sie regt an, im Rahmen des Möglichen der Firma ein entsprechendes Ersatzgelände für die Ausstellung von Gebrauchtwagen zur Verfügung zu stellen, falls sie es wünsche.

Die vorgebrachten Bedenken richten sich nicht gegen den Inhalt des Bebauungsplanes, sondern betreffen Fragen der Durchführung, die im Bebauungsplanverfahren nicht geklärt werden können. Ein Anspruch auf ein Ersatzgelände steht der Pächterin nach § 100 des Bundesbaugesetzes nicht zu. Der Firma waren im übrigen bei Abschluß des Pachtvertrages die beabsichtigten Festsetzungen des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes bekannt.

Die vorgebrachten Bedenken mußten daher unberücksichtigt bleiben.

Zu 3.:

Die Handwerkskammer zu Berlin bringt gegen den Bebauungsplan Bedenken vor, die damit begründet werden, daß der Grundstückseigentümer bzw. die Firma Gregor Hoch- und Tiefbau auf dem von ihr gepachteten Grundstück Gutmuthsstraße 5-6 eigene Bauvorhaben durchzuführen beabsichtige.

Das Grundstück sollte, ebenso wie die übrigen Grundstücke des Planbereichs, als Gewerbefläche erhalten bleiben.

Die Handwerkskammer würde es begrüßen, wenn durch die Art der Bebauung eine für alle Teile zufriedenstellende Lösung gefunden würde.

Zu diesen Bedenken ist folgendes zu bemerken:

Für die Grundstücke Bornstraße 30-31 und Gutmuthsstraße 5-6 ist am 28. März 1963 zur Sicherung der Planung

eine Veränderungssperre erlassen worden, die am 28. Februar 1964 erstmalig und am 25. Februar 1965 letztmalig verlängert wurde. Von dieser Veränderungssperre wurde zur Vermeidung von Härten unter Wahrung der Belange der Planung für den Anbau von eingeschossigen Lageräumen und die Ausbesserung der Straßeneinfriedung auf dem Grundstück Gutmuthsstraße 5-6 am 21. Dezember 1965 eine Ausnahme gemäß § 14 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes unter der Voraussetzung gewährt, daß bei Inanspruchnahme der Grundstücke für öffentliche Zwecke diese baulichen Anlagen auf Kosten des Unternehmers entschädigungslos beseitigt werden. Hierzu gab Herr Dr. Berg am 15. April 1965 eine entsprechende Verpflichtungserklärung ab, die am 12. November 1965 von der Fa. Gregor Hoch- und Tiefbau vollinhaltlich bestätigt wurde.

Durch diese Regelungen sind die Bedenken insoweit gegenstandslos geworden.

Zur Anregung, das Bebauungsplangelände solle als Gewerbefläche erhalten bleiben und für alle Teile zufriedenstellend bebaut werden, wird festgestellt, daß das Gelände vor der Bebauungsplanfestsetzung nicht zum Gewerbegebiet, sondern zum gemischten Gebiet (§ 7 Nr. 9 der Bauordnung für Berlin) gehörte. Die Fläche kann daher nicht als echter Gewerbeflächenverlust gewertet werden. Es kommt, daß das auf dieser Fläche geplante Parkhaus besondere den wirtschaftlichen Interessen der Hauswirtschaftsstraße dienen soll. Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der Grundstücke für einen öffentlichen Parkplatz ist unter I. begründet. Lagerplätze und selbständige gewerbliche Nutzungen sind somit auf dieser Fläche nicht möglich. Eine Berücksichtigung der Bedenken konnte aus den dargelegten Gründen nicht in Betracht gezogen werden.

#### B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 665); Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080).

#### C. Haushaltmäßige Auswirkungen:

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

Die Kosten für die Errichtung des Parkhauses werden voraussichtlich den Haushalt nicht belasten.

Die Kosten des Grunderwerbs sollen zunächst aus dem Sonderkonto I 31 00 / 804 bestritten und zu gegebener Zeit aus dem Fachhaushalt erstattet werden.

##### b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 19. März 1966

Der Senat von Berlin

Albertz  
Bürgermeister

Schwedler  
Senator  
für Bau- und Wohnungswesen