



Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 30. 3. 1961

III. Wahlperiode

Nr. 887

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 (1) der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-49
für das Gelände zwischen Cauerstraße,
Guerickestraße, Kohlrauschstraße und
Fraunhoferstraße im Bezirk Charlottenburg**

Wir bitten, gemäß Artikel 47 (1) der Verfassung von Berlin die nachstehende, vom Senator für Bau- und Wohnungswesen erlassene Verordnung zur Kenntnis zu nehmen:

**V e r o r d n u n g
über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-49
für das Gelände zwischen Cauerstraße, Guerickestraße,
Kohlrauschstraße und Fraunhoferstraße
im Bezirk Charlottenburg.**

Vom 2. März 1961.

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) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VII-49 vom 30. März 1960 mit Deckblatt vom 2. Februar 1961 für das Gelände zwischen Cauerstraße, Guerickestraße, Kohlrauschstraße und Fraunhoferstraße im Bezirk Charlottenburg wird festgesetzt.

§ 2

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

Begründung umseitig

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes

Das von der Geltungsbereichsgrenze umschlossene Gelände liegt nach der vorbereitenden Bauleitplanung – Baunutzungsplan (ABl. 1959 S. 50) – im allgemeinen Wohngebiet, Baustufe V/3.

Die von den Vorschriften der Berliner Bauordnung teilweise abweichenden Bauabsichten einiger Grundstückseigentümer, die Notwendigkeit der Sicherung des neuen städtebaulichen Zustandes für die mit Zustimmung nach § 18 Abs. 2 des Planungsgesetzes bereits erstellten Wohnbauten, sowie die Verbreiterung der Cauerstraße als Teil eines im Generalstraßenplan ausgewiesenen Hauptverkehrsstraßenzuges gaben Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Ein wirtschaftlicher und zeitgemäßer Wiederaufbau des Geländes konnte nur in Abweichung von den geltenden Vorschriften der Bauordnung durch ein Bebauungsplanverfahren geregelt werden.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in aufgelockelter Bauweise eine 4-, 5- und 6geschossige Bebauung mit ca. 223 Wohnungen fest. Für den Eigenbedarf der Bewohner sind Garagen, Wagenstellplätze, Kinderspielplätze sowie Flächen für die Aufstellung von Mülltonnen vorgesehen.

Bis auf die Grundstücke Cauerstraße 12-13, Kohlrauschstraße 7 und Fraunhoferstraße 14 ist das Gelände Eigentum gemeinnütziger Wohnungsbaugesellschaften. Als Eigentümerin der Grundstücke Kohlrauschstraße 1-5 und 9-13 (ungerade) beabsichtigt die Charlottenburger Bau-genossenschaft eGmbH, auch das Grundstück Kohlrauschstraße 7 zu erwerben. Desgleichen hat die Berliner Wohn- und Geschäftshaus GmbH als Eigentümerin der Grundstücke Cauerstraße 7-11, 14 und Fraunhoferstraße 15-17 Kaufverhandlungen zum Erwerb der Grundstücke Cauerstraße 12-13 aufgenommen. Die 6geschossigen Gebäude auf den Grundstücken Fraunhoferstraße 15-17 und Cauerstraße 8-11 sind bereits fertiggestellt und bewohnt. Mit dem Bau der anderen Wohnzeilen wurde größtenteils begonnen.

Die Trasse der nordwestlich des Bebauungsplanes tangierenden Cauerstraße als Teil des Hauptverkehrsstraßenzuges Leibnizstraße—Cauerstraße—Dovestraße—Beusselstraße wird örtlich um 15 auf 34 m verbreitert. Die abzutretenden Grundstücksteilflächen sind von Berlin zu erwerben. Vorhandene Leitungen auf der Südostseite der Straße werden zu gegebener Zeit entsprechend dem neuen Ausbauprofil umgelegt.

Die am 6. April 1887 förmlich festgestellten sowie die durch Allerhöchste Cabinets Ordre am 26. Juli 1867 festgesetzten Straßen- und Baufluchtlinien wurden aufgehoben und der Planung entsprechende Baulinien festgesetzt.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 3 Abs. 1 des Planungsgesetzes den zu hörenden Behörden und Dienststellen vorgelegt worden. Einwendungen wurden nicht erhoben. Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Bebauungsplan am 27. April 1960 zugestimmt.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 17 Abs. 3 des Planungsgesetzes in der Zeit vom 2. Juni bis einschließlich 30. Juni 1960 zu jedermanns Einsicht ausgelegen.

Einwendungen, die auch nach Erörterung nicht zurückgenommen wurden, erhob Herr Romain Talbot als Eigentümer des Grundstücks Fraunhoferstraße 14 mit Schreiben vom 10. Juni 1960.

Herr Talbot wendet sich gegen Art und Maß der im Bebauungsplan für sein Grundstück ausgewiesenen baulichen Nutzung, da Teile der auf seinem Grundstück vorhandenen Gebäude gewerblich genutzt werden und beabsichtigt ist, die gesamte Bebauung auf 6 Geschosse zu erhöhen.

Eine Empfehlung des Bezirksamtes Charlottenburg an den Eigentümer, seine allgemein gehaltenen Forderungen durch Vorlage eines Bauantrages genauer zu formulieren, wurde ablehnend beantwortet. Die Antwort läßt erkennen, daß eine Änderung der vorhandenen, aus Vorderhaus, Seitenflügel und Quergebäude bestehenden 1-3geschossigen Bebauung in absehbarer Zeit nicht beabsichtigt ist.

Die im Bebauungsplan 6geschossig ausgewiesenen Gebäude der Nachbargrundstücke Fraunhoferstraße 15-17 sind bereits fertiggestellt und bewohnt. Bei Überprüfung der 4geschossigen Ausweisung für das Grundstück Fraunhoferstraße 14 wurde eine Unterschreitung der zulässigen Nutzung festgestellt. Aus diesem Grunde und mit Rücksicht auf die angrenzende 6geschossige Bebauung wurden die Einwendungen soweit berücksichtigt, als es unter Beachtung des allgemeinen Nutzungsmaßes im Rahmen der angestrebten städtebaulichen Neuordnung möglich war, und die Ausweisung für die Randbebauung des Grundstücks mit Deckblatt auf 6 Geschosse erweitert.

Die weitergehenden Einwendungen mußten dagegen zurückgewiesen werden, da die für die Errichtung neuer Wohnbauten maßgebenden Bestimmungen und Richtlinien bei Berücksichtigung der Größe des Grundstücks der Forderung des Eigentümers auf weitere Erhöhung der künftigen baulichen Nutzung entgegenstanden.

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).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Die Kosten für den Erwerb der für öffentliches Straßenland benötigten Grundstücksflächen und deren Entrümmung werden vom Bezirk auf	271 000 DM
und die Baukosten für die Straßenverbreiterung einschließlich der Leitungsverlegungen innerhalb des Geltungsbereichs auf	559 000 DM
zusammen	<u>830 000 DM</u>

geschätzt.

Die Mittel sind haushaltsmäßig noch nicht erfaßt.

Berlin, den 9. März 1961

Der Senat von Berlin

A m r e h n
Bürgermeister

S c h w e d l e r
Senator
für Bau- und Wohnungswesen