



Drucksachen

des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 30. 11. 1962

III. Wahlperiode

Nr. 1472

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 (1) der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-70
für die Grundstücke Otto-Suhr-Allee 104/108,
Richard-Wagner-Platz 2/4,
Alt-Lietzow 2/12 und 1/3, Wintersteinstraße 2/4
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:

**Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-70
für die Grundstücke Otto-Suhr-Allee 104/108,
Richard-Wagner-Platz 2/4, Alt-Lietzow 2/12 und 1/3,
Wintersteinstraße 2/4 im Bezirk Charlottenburg.**

Vom 14. November 1962.

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 VII-70 vom 25. Oktober 1961 für die Grundstücke Otto-Suhr-Allee 104/108, Richard-Wagner-Platz 2/4, Alt-Lietzow 2/12 und 1/3, Wintersteinstraße 2/4 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.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes

Nach der vorbereitenden Bauleitplanung — Neufassung des Baunutzungsplanes (ABl. 1961 S. 742) — liegt das Gelände im allgemeinen Wohngebiet, Baustufe V/3, geschlossene Bauweise.

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde notwendig, da der Eigentümer des Grundstückes Alt-Lietzow 1/3/Wintersteinstraße 2 am 4. Juli 1961 für ein der Verkehrsplanung im Raum des Richard-Wagner-Platzes entgegenstehendes Bauprojekt einen Antrag auf Erteilung eines verbindlichen Vorbescheides gestellt hatte

und die Entscheidung über die Zulässigkeit dieser baulichen Anlage zur Sicherung der Planung gemäß § 15 des Bundesbaugesetzes zurückgestellt werden mußte.

Der Bebauungsplan sichert außerdem die noch in Privatbesitz befindlichen Grundstücke Alt-Lietzow 12 und Otto-Suhr-Allee 104 für den öffentlichen Bedarf (Erweiterung des Rathauses Charlottenburg).

II. Inhalt des Planes

Der Richard-Wagner-Platz ist als Kreuzungspunkt der Otto-Suhr-Allee mit den Straßenzügen Wintersteinstraße — Richard-Wagner-Straße und Alt-Lietzow — Schustehrstraße hinsichtlich der Verkehrsführung sowohl für den Fahrzeug- als auch für den Fußgängerverkehr sehr unübersichtlich und muß im Interesse der Sicherheit des fließenden Verkehrs umgebaut werden.

Wegen der zu erwartenden Belastung — bis zum Jahre 1975 ist mit einem 80prozentigen Verkehrszuwachs zu rechnen — müssen die Fahrspuren der Otto-Suhr-Allee vermehrt und die Stauräume im Kreuzungsbereich vergrößert und zum Teil aufgeweitet werden. Außerdem soll der Richard-Wagner-Platz im Zuge der Otto-Suhr-Allee zur reibungslosen Abwicklung des fließenden Verkehrs unterfahren werden, da der Nord-Süd-Verkehr im Zuge der Wintersteinstraße und der Richard-Wagner-Straße erhöhte Bedeutung erlangen wird, sobald das Industriegelände südlich und nördlich der Ringbahn erschlossen ist und genutzt wird. Der Bebauungsplan setzt daher Teilflächen der Grundstücke Alt-Lietzow 1-3 — Wintersteinstraße 2 und Otto-Suhr-Allee 104/108 als Straßenland fest.

Auf die Inanspruchnahme der Grundstücksteilfläche Alt-Lietzow 1-3 — Wintersteinstraße 2 kann insbesondere deshalb nicht verzichtet werden, weil die Straße Alt-Lietzow künftig als Zufahrt zu den an der Arcostraße Ecke Alt-Lietzow geplanten 150 Wagenstellplätzen für das Bezirksamt Charlottenburg stark in Anspruch genommen werden wird, so daß ihre Verswenkung nach Norden zur Vermeidung von Verkehrsstockungen im Stauraum der Wintersteinstraße unerlässlich ist. Im Hinblick darauf, daß die Bebauung der verbleibenden Restfläche aus städtebaulich-gestalterischen und wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar ist, ist durch Planergänzungsbestimmung geregelt, daß bei Neubebauung der Grundstücke Alt-Lietzow 1/3 — Wintersteinstraße 2 und Wintersteinstraße 4 die Mindestgröße des Baugrundstücks 900 m² betragen muß.

Das Grundstück Alt-Lietzow 1/3 — Wintersteinstraße 2 ist eingeschossig bebaut und wird als Autoreparaturwerkstatt gewerblich genutzt. Auf dem nördlich anschließenden Grundstück Wintersteinstraße 4 befinden sich ein 2geschossiges Wohnhaus mit rechtem Seitenflügel und zwei 1geschossige Nebengebäude.

Für die von Baugrenzen dreiseitig umschlossene überbaubare Fläche setzt der Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet, Baustufe V/3, geschlossene Bauweise, fest.

Der Bebauungsplan setzt ferner im Bereich der landeseigenen Grundstücke Otto-Suhr-Allee 106/108, Richard-Wagner-Platz 2/4, Alt-Lietzow 2/10 und der privaten Grundstücke Otto-Suhr-Allee 104 und Alt-Lietzow 12 einen Standort für die Bezirksverwaltung als Fläche für besondere öffentliche Zwecke mit der Baustufe V/3, geschlossene Bauweise, fest; dieser Standort wird vorwiegend

für ein Dienstgebäude der Abteilung Gesundheitswesen des Bezirksamtes Charlottenburg benötigt. Die Abteilung Gesundheitswesen ist behelfsmäßig in einem Mietwohnhaus in der Wilmersdorfer Straße 98/99 – etwa 2 km vom Rathaus entfernt – untergebracht. Der Neubau des Gesundheitsamtes ist vom Senator für Gesundheitswesen als dringend anerkannt worden. Nach einem vom Bezirksamt Charlottenburg aufgestellten Raumprogramm vom 1. April 1961 beträgt die Nettonutzfläche für das Gesundheitsamt etwa 4800 m². Erfahrungsgemäß ergeben sich hiernach etwa 8400 m² Geschosfläche und bei der Geschosflächenzahl von 1,5 ein Grundstücksbedarf von etwa 5600 m².

Im Rahmen des Kulturprogramms Berlin soll auf der Gemeinbedarfsfläche außerdem ein Modellgesundheitsamt mit etwa 20 Räumen untergebracht werden. Es ist damit zu rechnen, daß sich bei Angliederung des Modellgesundheitsamtes auch der Raumbedarf des Gesundheitsamtes noch erhöhen wird. Für diese Erweiterung und für das Modellgesundheitsamt ist die verbleibende Restfläche des Standortes von 1400 m² vorgesehen.

Auf dem landeseigenen Grundstück Otto-Suhr-Allee 106 befindet sich eine zweigeschossige Ruine, die zur Zeit noch genutzt wird. Das Privatgrundstück Otto-Suhr-Allee 104 ist mit einem 5geschossigen Wohngebäude, das Privatgrundstück Alt-Lietzow 12 mit 1-, 3- und 4geschossigen, gewerblich genutzten Gebäuden bebaut. Die westlich angrenzenden landeseigenen Grundstücke sind bereits enttrümmert.

Im Bereich des ehemaligen Straßenlandes der Straße Alt-Lietzow und des Richard-Wagner-Platzes sind die zu schützenden Leitungen durch Schutzstreifen gesichert worden.

Der Bebauungsplan hebt die förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien innerhalb des Geltungsbereiches auf und setzt der Planung entsprechende Bau- und Straßengrenzungen fest.

III. Verfahren

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, am 15. März 1962 vorgelegen. Das Ergebnis der Erörterung wurde in dem Plan und in der Begründung berücksichtigt. Einwendungen wurden nicht erhoben.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Bebauungsplan am 15. Juni 1962 zugestimmt.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 10. Juli 1962 bis 10. August 1962 öffentlich ausgelegen.

Während der Auslegung des Bebauungsplans wurden folgende Anregungen vorgebracht:

1. Die Eigentümerin des Grundstückes Alt-Lietzow 12 – die Firma Bärenliköre KG, Karlheinz Schmidt – hat in ihrem Schreiben vom 11. Juli 1962 an das Bezirksamt

Charlottenburg im Hinblick auf die Planungsabsichten das Grundstück zum Kauf angeboten. Gleichzeitig hat sie Ersatzansprüche angemeldet für den Fall, daß Berlin das Grundstück erst später erwerben sollte. Die Firma hat dabei erklärt, sie sei unter Umständen bereit, das Grundstück nach dem Verkauf an Berlin bis zur Verwertung mietweise zu nutzen.

2. Der Eigentümer des Grundstückes Alt-Lietzow 1/3 – Wintersteinstraße 2, Herr Otto Frese, hat in seinem Schreiben vom 11. Juli 1962 an das Bezirksamt Charlottenburg erklärt, wenn etwa 50% seines Grundstückes für Straßenbaumaßnahmen in Anspruch genommen werden sollen, reiche die Restfläche für sein Bauvorhaben und die Aufrechterhaltung seines Gewerbes als Fiat-Vertragswerkstatt nicht aus. Aus diesem Grunde bittet der Eigentümer um ein geeignetes Ersatzgrundstück an einer verkehrsreichen Hauptstraße oder einem verkehrsreichen Platz Charlottenburgs.

Die vorgebrachten Anregungen konnten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht berücksichtigt werden.

Die Abteilung Finanzen – Grundstücksamt – des Bezirksamtes Charlottenburg hat jedoch im Einvernehmen mit dem Senator für Finanzen entsprechende Grundstücksverhandlungen eingeleitet.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341/GVBl. S. 665, 1077). Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080).

C. Haushaltmäßige Auswirkungen:

Die Grunderwerbskosten einschließlich des Erwerbs vorhandener Gebäude, jedoch ohne sonstige Entschädigungen, werden vom Bezirksamt Charlottenburg für die Grundstücke Alt-Lietzow 1/3 – Wintersteinstraße 2, – Alt-Lietzow 12 und Otto-Suhr-Allee 104 auf insgesamt etwa 370 000,— DM geschätzt.

Die Straßenumbaukosten für die Einmündung der Straße Alt-Lietzow in die Wintersteinstraße betragen ohne Leitungsverlegungskosten etwa 70 000,— DM.

Die Mittel sind haushaltsmäßig noch nicht erfaßt.

Einmalige Baumittel für die Rathausenerweiterung werden von der Fachverwaltung voraussichtlich für das Rechnungsjahr 1965 angemeldet.

Kosten für die Umlegung der Schmutzwasserkanäle am Richard-Wagner-Platz und im Zuge der Straße Alt-Lietzow (etwa 250 000,— DM) werden voraussichtlich nicht entstehen, da auf die Verlegung dieser im bisherigen Straßenland liegenden Leitungen und Kanäle im Hinblick auf die hohen Kosten nach Möglichkeit verzichtet werden soll.

Berlin, den 20. November 1962

Der Senat von Berlin

Brandt
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen