



Drucksachen

des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 6. 1. 1967

IV. Wahlperiode

Nr. 1766

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-83
für das Gelände zwischen Gaußstraße,
Goslarer Ufer, Kaiserin-Augusta-Allee 31-33,
den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke
Kaiserin-Augusta-Allee 34-49,
Mierendorffplatz und Keplerstraße
im Bezirk Charlottenburg**

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 VII-83
für das Gelände zwischen Gaußstraße,
Goslarer Ufer, Kaiserin-Augusta-Allee 31-33,
den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke
Kaiserin-Augusta-Allee 34-49, Mierendorffplatz
und Keplerstraße im Bezirk Charlottenburg**

Vom 30. Dezember 1966

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VII-83 vom 26. Oktober 1965 für das Gelände zwischen Gaußstraße, Goslarer Ufer, Kaiserin-Augusta-Allee 31-33, den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Kaiserin-Augusta-Allee 34-49, Mierendorffplatz und Keplerstraße im Bezirk Charlottenburg wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Charlottenburg, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Charlottenburg, 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

Die Grundstücke im Planbereich liegen nach der vorbereitenden Bauleitplanung - Neufassung des Baunutzungsplanes vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) - im reinen Arbeitsgebiet der Baustufe V/3. Lediglich ein etwa 40 m breiter Geländestreifen nördlich der Straßen- und Baufluchtlinie der Kaiserin-Augusta-Allee liegt im gemischten Gebiet der gleichen Baustufe.

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die Notwendigkeit, für die Berliner Wirtschaft Baulandflächen zur Aufnahme von Industrie- und Gewerbebetrieben zu erschließen, insbesondere zur Unterbringung solcher Betriebe, die ihre bisherigen Standorte an anderer Stelle wegen öffentlicher Baumaßnahmen oder im Rahmen der Stadterneuerung aufgeben müssen.

II. Inhalt des Planes

Das Gelände des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist etwa 21,5 ha groß und steht überwiegend im Eigentum Berlins. Die Berlin gehörende Fläche wird zum größeren Teil kleingärtnerisch, zum kleineren Teil als Betriebshof der Berliner Stadtreinigung genutzt.

Auf dem bereits bebauten privaten Teil des Geländes befinden sich Gewerbe- und Industriebetriebe. Eine kleine private Grundstücksfläche wird noch kleingärtnerisch genutzt und ist mit Lauben bebaut, die zum Teil dauernd bewohnt sind.

Der Bebauungsplan setzt für die Grundstücke Mierendorffplatz 20, verlängerte Sömmeringstraße nördlich Mierendorffplatz 20, Isenburger Straße 29 a, 30-31, 18-22, Goslarer Ufer 37/39, 33/35, Kaiserin-Augusta-Allee 31-33 und für eine Teilfläche des Schwarzen Weges bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet und als Maß der baulichen Nutzung vier zulässige Vollgeschosse, die Grundflächenzahl 0,6 und die Geschoßflächenzahl 1,8 fest. Die Grundstücke Isenburger Straße 29 a, 30-31 und 18-22, die von der Berliner Stadtreinigung genutzt werden, setzt der Bebauungsplan zusätzlich als Gemeinbedarfsfläche (Betriebshof der Berliner Stadtreinigung) fest.

Durch Planergänzungsbestimmung wurde geregelt, daß im Gewerbegebiet im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden können, wenn die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl nicht überschritten werden.

Das Gewerbegebiet schafft den erwünschten Übergang zwischen dem südlich - außerhalb des Planbereiches gelegenen - mit Wohnhäusern bebauten gemischten Gebiet und dem im Norden an das Gewerbegebiet angrenzenden Industriegebiet, für das der Bebauungsplan bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl 0,7 und eine Baumassenzahl von 9,0 festsetzt.

Die Umwandlung von gemischtem Gebiet und Industriegebiet in Gewerbegebiet und die Anhebung der Nutzungsmaße liegen im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes aus der vorbereitenden Bauleitplanung. Die Nut-

zungsmaße ermöglichen die im öffentlichen Interesse liegende intensivere Nutzung der gewerblichen Bauflächen.

Von den vorhandenen Straßen sind die Gaußstraße und das Goslarer Ufer noch nicht endgültig ausgebaut. Zur besseren Erschließung des Geländes werden die Ilsenburger Straße und die Sömmeringstraße von der Kaiserin-Augusta-Allee bis zur Gaußstraße verlängert. Die verlängerte Sömmeringstraße stellt als bezirkliche Verkehrsstraße außerdem die Verbindung zu dem Industriegebiet nördlich der S-Bahn her. Der Bebauungsplan setzt die in seinem Geltungsbereich liegenden Verkehrsflächen als öffentliches Straßenland fest.

Der Habsburger Graben, der bisher zum größten Teil ein offenes Gewässer war, wird im Zuge der verlängerten Sömmeringstraße begradigt, verrohrt und innerhalb der privaten Vorgartenfläche angeordnet. Im Interesse der Erhaltung des unterirdischen Gewässers und der Freihaltung des Zuganges zu den Rohrleitungen wurden durch Planergänzungsbestimmung die Bepflanzung, Befestigung und Einzäunung dieser Flächen geregelt. Die Vorgärten an der verlängerten Sömmeringstraße sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Die Verkehrsplanung sieht die Trasse der U-Bahnlinie „E“, die die Jungfernheide über den Lehrter Bahnhof mit Karlshorst verbinden wird, im Zuge der Gaußstraße vor. Weiterhin soll die U-Bahnlinie „H“ (Nr. 7) an der Olbersstraße von der Linie „E“ aus nach Süden in die verlängerte Sömmeringstraße und von dort über den Richard-Wagner-Platz und den Mehringdamm nach Rudow geführt werden.

Der Bebauungsplan setzt im Bereich der geplanten U-Bahntrassen, soweit sie im Bauland liegen, private nicht überbaubare Grundstücksflächen – teilweise mit Bindungen für Bepflanzungen – fest. Durch Planergänzungsbestimmung wurde geregelt, daß diese Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmens-träger und mit einem Fahrrecht zugunsten der Unternehmensträger der U-Bahn zu belasten sind. Die Flächen sind von sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten.

Die nicht mehr benötigten Straßen- und Baufluchtlinien wurden aufgehoben und der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen festgesetzt.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist den zu beteiligenden Behörden und Stellen vorgelegt worden. Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Bebauungsplan am 17. Dezember 1965 zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 11. Januar bis 10. Februar 1966 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen wurden zum Bebauungsplan

1. von der Firma P. Beiersdorf & Co. AG., Hamburg 20, Unnastraße 48, Eigentümerin des Grundstücks Keplerstraße 8/10 und
2. von Herrn Walter Grosse, Berlin 31, Storkwinkel 10, Eigentümer des Grundstücks Keplerstraße 4/6 vorgebracht.

Zu 1.

Die Bedenken und Anregungen richten sich gegen die Festsetzung von Teilflächen des Grundstücks als Straßenland der verlängerten Sömmeringstraße und gegen die Freihaltung der Trasse der U-Bahnlinie „H“ (Nr. 7). Durch diese Maßnahmen werde über ein Drittel des Grundstücks für öffentliche Zwecke in Anspruch genommen; bei der U-Bahntrasse müßten die vorhandenen Gebäude entfernt und dürften nicht wieder errichtet werden.

Die Kurve der U-Bahnlinie „H“ könne so angeordnet werden, daß sie nördlich des firmeneigenen, nicht für Straßenlandzwecke benötigten Grundstücks vorbeiführe. Die planerischen Maßnahmen müßten unter größtmöglicher Schonung privater Interessen vorgenommen werden, da andernfalls die öffentliche Hand mit erheblichen Ersatz-

ansprüchen des planungsgeschädigten Eigentümers zu rechnen habe. Eine nochmalige Überprüfung der geplanten U-Bahntrasse durch die zuständigen Behörden erscheine zweckmäßig. Im Verlauf der Erörterung gab die Firma zu erkennen, daß sie im Falle der Beibehaltung der Trasse daran interessiert sei, die nicht bebaubare Fläche der U-Bahntrasse zumindest für ihren Betrieb nutzen zu können.

Zu 2.

Die Bedenken des Herrn Grosse richten sich ebenfalls gegen die geplante Verlängerung der Sömmeringstraße. Sie bringe für ihn nur Nachteile mit sich – Verlust von nutzbarer Grundstücksfläche, erneute Veranlagung zu Erschließungsbeiträgen, Aufwendungen für eine neue Einzäunung an der Sömmeringstraße –. Die ihm entstehenden Kosten stellten eine unzumutbare Belastung dar.

Die Bedenken wurden auch nach mündlicher Erörterung aufrechterhalten.

Zu den Bedenken zu 1. ist auszuführen:

Der Ausbau der verlängerten Sömmeringstraße ist – wie unter II bereits ausgeführt wurde – zur besseren Erschließung des Industrie- und Gewerbegebietes des Planbereichs und zur Erschließung des Industriegebietes nördlich der S-Bahn zwingend erforderlich.

Daß derzeit nutzbare Grundstücksfläche für Straßenlandzwecke benötigt wird, ist dem Grundstückseigentümer seit langem bekannt. Für die Straße 13 b – jetzt verlängerte Sömmeringstraße – bestehen seit 1939 ff. Straßen- und Baufluchtlinien. Durch die Aufhebung dieser Fluchtlinien und die Festsetzung der neuen Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen wird die Inanspruchnahme nutzbarer Grundstücksfläche für Straßenlandzwecke verringert, so daß die neuen Festsetzungen gegenüber dem bisherigen Rechtsstand eine Verbesserung darstellen. Hinzu kommt, daß das nach dem Baunutzungsplan zulässige Maß der baulichen Nutzung (Baumassenzahl 6,0) auf das nach der Baunutzungsverordnung höchstzulässige Maß von 9,0 erhöht worden ist.

Die Anregung, die Kurve der U-Bahntrasse soweit nach Norden zu verschieben, daß das verbleibende Restbaugrundstück von der U-Bahntrasse nicht mehr betroffen wird, konnte nicht berücksichtigt werden, da bei der Festlegung der Trasse bereits der kleinste Radius von 180 m, den die bei der U-Bahnplanung zu beachtende Verordnung über den Bau und Betrieb der Straßenbahnen (BOStrab) vorschreibt, verwendet wurde. Die U-Bahntrasse muß im übrigen aus technisch-wirtschaftlichen Gründen von einer Bebauung freigehalten werden. Um jedoch den überwiegenden Teil dieser Flächen für Stellplätze, Lagerzwecke und Umfahrten verwenden zu können, wurde für die mit CDutC umschriebene Fläche auf Bindungen für Bepflanzungen verzichtet. Nur insoweit konnte den vorgetragenen Bedenken Rechnung getragen werden. Ob der Bau des U-Bahntunnels im Interesse der Erhaltung vorhandener Bausubstanz z. T. im Schildvortrieb möglich sein wird, kann erst im Rahmen der Baudurchführung geklärt werden.

Die mit dem Abriß von Gebäudeteilen im Zusammenhang stehenden Entschädigungsfragen können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht behandelt werden. Sie müssen ggf. einem gesonderten Entschädigungsfeststellungsverfahren vorbehalten bleiben.

Zu den Bedenken zu 2. ist zu bemerken:

Auf dem Grundstück Keplerstraße 4/6 betreibt der Eigentümer eine Bau- und Möbelschlerei. Vom Eigentümer selbst nicht benötigte Räume und Gebäudeteile sind an andere Gewerbebetriebe vermietet.

Durch den Bebauungsplan werden 300 qm nutzbarer Grundstücksfläche weniger als Straßenland festgesetzt, als das nach den bisherigen ff. Straßen- und Baufluchtlinien von 1939 der Fall war. Außerdem ist auch für dieses Grundstück die Baumassenzahl von 6,0 auf 9,0 erhöht worden. Der Eigentümer mußte auch nach den bisherigen Festset-

zungen mit Erschließungsbeiträgen für die verlängerte Sömmeringstraße rechnen. Ob im vorliegenden Fall die Anwendung des § 135 Abs. 5 Bundesbaugesetz (Freistellung von der Erschließungsbeitragspflicht) möglich ist, muß zu gegebener Zeit außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geklärt werden.

Die Kosten für das durch die Straßenbaumaßnahme bedingte Versetzen etwa vorhandener Einfriedungen werden von Berlin getragen. Die Bedenken konnten bei dieser Sachlage im Hinblick auf die Notwendigkeit der Erschließungsmaßnahmen nicht berücksichtigt werden.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429 / GVBl. S. 756);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Einnahmen und sächliche Ausgaben:

Die Kosten der Plandurchführung betragen nach Angabe des Bezirksamtes

- 1. für den Grunderwerb etwa 342 000 DM
- 2. a) für den noch durchzuführenden Straßenneubau der Verlängerung der Sömmeringstraße zwischen Kaiserin-Augusta-Allee und S-Bahn (gesamte Baumaßnahme) sowie den Ausbau der Gaußstraße etwa 2 745 000 DM
- b) für die Verlängerung der Ilsenburger Straße etwa 660 000 DM
- c) für den Ausbau des westlichen Gehweges des Goslarer Ufers etwa 90 000 DM
- 3. für die Freilegung der U-Bahntrasse etwa 100 000 DM
- 3 937 000 DM

Die Kosten zu 1. werden aus dem Sonderkonto J 31 00 bestritten und später aus Haushaltsmitteln erstattet.

Die zu 1., 2. b), 2. c) und 3. erforderlichen Mittel werden zu gegebener Zeit in die Fachhaushalte eingestellt.

Die Mittel zu 2. a) sind haushaltsmäßig, beginnend mit dem Rechnungsjahr 1964 im HUA A 67 00 HSt. 825 erfaßt.

Die Straßenausbaukosten werden zum größten Teil durch Einnahmen aus Erschließungsbeiträgen gedeckt. Aus dem Verkauf landeseigenen Geländes sind Einnahmen in zur Zeit noch nicht anzugebender Höhe zu erwarten.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 3. Januar 1967

Der Senat von Berlin

Albertz
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen