



Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 29. 10. 1965

IV. Wahlperiode

Nr. 1209

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-126
für die Grundstücke Herschelstraße 18 und 19
Ecke Osnabrücker Straße 12-15
Ecke Tegeler Weg 17-20 und 21
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-126
für die Grundstücke Herschelstraße 18 und 19
Ecke Osnabrücker Straße 12-15
Ecke Tegeler Weg 17-20 und 21
im Bezirk Charlottenburg.**

Vom 14. Oktober 1965.

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-126 vom 5. Juni 1964 für die Grundstücke Herschelstraße 18 und 19 Ecke Osnabrücker Straße 12-15 Ecke Tegeler Weg 17-20 und 21 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

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der in Privateigentum stehenden Grundstücke Tegeler Weg 21 und Herschelstraße 18 für Erweiterungsbauten und als Stellplatzfläche für das Landgericht Berlin.

Mit Rücksicht auf die ständig zunehmende Verkehrsbelastung der Straßen liegt es im öffentlichen Interesse, der fortschreitenden Parkraumnot im Bereich dieses Zentrums der Justizverwaltung durch die Anlegung der notwendigen Stellplätze zu begegnen. Die vorhandene Stellplatzfläche für den beim Landgericht anfallenden ruhenden Verkehr ist völlig unzureichend. Die Fahrzeuge müssen fast ausschließlich an den Fahrbahnrandern der umliegenden Straßen abgestellt werden.

Um den Bedarf an erforderlichen Stellplätzen zu ermitteln, wurden vergleichsweise die für neu zu errichtende bauliche Anlagen zugrunde zu legenden Richtzahlen der Bekanntmachung des Senators für Bau- und Wohnungswesen über die Anwendung der Reichsgaragenordnung vom 23. Juni 1959 (ABl. Nr. 35 S. 782) herangezogen. Für das Landgerichtsgebäude mit einer Büronutzfläche von etwa 13 000 m² wäre hiernach eine Stellplatzfläche von etwa 8000 m² für rund 325 Kraftfahrzeuge notwendig. Dem steht aber nur eine Stellplatzfläche auf dem Landgerichtsgrundstück für 27 Kraftfahrzeuge gegenüber. Es fehlen also etwa 7500 m².

Um die Parkraumnot zu beseitigen, besteht die Notwendigkeit, auf den in Privateigentum stehenden Grundstücken Tegeler Weg 21 und Herschelstraße 18 im Zusammenhang mit der jetzt als Stellplatz genutzten Freifläche auf dem Landgerichtsgrundstück eine mehrgeschossige Stellplatzanlage zu errichten, die im Kellergeschoß und im Niveau je 93 Kraftfahrzeuge und auf zwei Stellplatzebenen über Gelände je 28 Kraftfahrzeuge aufnehmen kann. An den Straßen Tegeler Weg und Herschelstraße sollen darüber Flächen in einer Tiefe von etwa 20 m notwendig werdenden Erweiterungsbauten des Landgerichtes vorbehalten bleiben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes war erforderlich, da ein von dem Eigentümer des Grundstücks Tegeler Weg 21 gestellter Baugenehmigungsantrag dem Planungsziel entgegensteht.

II. Inhalt des Planes

Nach der vorbereitenden Bauleitplanung - Neufassung des Baunutzungsplanes (ABl. 1961 S. 742) - liegen die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet, Baustufe V/3.

Die Grundstücke Tegeler Weg 21 und Herschelstraße 18, die in den Standort des Landgerichtes einbezogen wurden, sind gegenwärtig mit kleineren ein- und zweigeschossigen Gebäuden, die als Kindertagesstätte beziehungsweise als Gastwirtschaft genutzt werden, sowie mit Garagen, einem Laden und einem Schuppen bebaut.

Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan diese Grundstücke zusammen mit dem Grundstück des Landgerichtes - Herschelstraße 19 Ecke Osnabrücker Straße 12-15 Ecke Tegeler Weg 17-20 - als dem allgemeinen Wohngebiet zugehörige Gemeinbedarfsfläche für Anlagen für die Justizverwaltung fest. An der Einmündung der Osnabrücker Straße in den Tegeler Weg wurde die private nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen abgeschrägt und eine dreieckige Fläche des Landgerichtsgrundstücks von 6,60 m Kathetenlänge in den Straßenraum einbezogen. Als Maß der baulichen Nutzung bestimmt der Bebauungsplan für den Standort bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise die Grundflächenzahl 0,8 und die Geschosflächenzahl 2,2.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist in der sehr großen Geschosfläche des in den Jahren 1901 bis 1915 erbauten Landgerichtsgebäudes und dem verhältnismäßig kleinen Baugrundstück begründet; es berücksichtigt auch im öffentlichen Interesse liegende spätere Erweiterungen. Da es sich zudem um ein überwiegend bebauten Gebiet

handelt, kann die Abweichung im Sinne von § 17 Abs. 8 der Baunutzungsverordnung als städtebaulich gerechtfertigt angesehen werden.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wurde eine Fläche für eine mehrgeschossige Stellplatzanlage festgesetzt, deren oberste Ebene eine Höhe von 39,0 m über NN nicht überschreiten darf. Die günstige Lage dieser Fläche zwischen dem Tegeler Weg und der Herschelstraße gestattet eine reibungslose und den fließenden Verkehr nicht beeinträchtigende Nutzung dieser Einstellmöglichkeit.

Die bestehenden Straßen- und Baufluchtlinien wurden aufgehoben und durch Straßenbegrenzungslinien und Bau Grenzen ersetzt.

III. Verfahren

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 10. Juli 1964 zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Entwurf in der Zeit vom 28. Juli 1964 bis 27. August 1964 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen wurden zum Bebauungsplan

1. von Herrn Karl Heinrich, Eigentümer des Grundstücks Tegeler Weg 21, mündlich am 20. August 1964 und mit Schreiben vom 25. August 1964 und
2. von der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbau-Gesellschaft Berlin mbH. (GSW), Eigentümerin des benachbarten Grundstücks Tegeler Weg 22-23 a Ecke Braestraße 22-27 a Ecke Herschelstraße 16-17, mit Schreiben vom 7. Oktober 1965

vorgebracht.

Zur Begründung der Bedenken zu 1. wurde ausgeführt, daß die ideale Lage des Grundstücks gegenüber der Spree und dem Charlottenburger Schloßpark eine Wohnnutzung rechtfertigt und das Grundstück für eine Nutzung als Stellplatz zu wertvoll sei. Für eine Erweiterung des Landgerichtes würde das Grundstück Herschelstraße 18 ausreichen. Es sei für diesen Zweck auch geeignet, da der erforderlich werdende Anbau nicht unbedingt dem Schloßpark zugewandt sein müsse. Eine Inanspruchnahme des Grundstücks Tegeler Weg 21 für Stellplatzzwecke sei nicht notwendig, da

- a) die Möglichkeit bestehe, entsprechende Anlagen unterirdisch oder mehrgeschossig zu errichten,
- b) der Stellplatzbedarf vorerst ebenfalls auf dem Grundstück Herschelstraße 18 gedeckt werden könne, wenn dieses Grundstück in den Standort einbezogen werde und
- c) der Mittelstreifen des Tegeler Weges vom Bahnhof Jungfernheide bis in die Nähe der Schloßbrücke als Stellplatz hergerichtet werden könne, sobald die Straßenbahnlinie eingestellt worden sei. Diese Fläche ermöglichte es, weit mehr Stellplätze zu schaffen als benötigt würden. Außerdem würden dann die Kosten für den Erwerb des Grundstücks entfallen.

Berlin habe zudem im Jahre 1958 einem Kaufangebot ablehnend gegenübergestanden. Daher könne das Grundstück jetzt nicht für öffentliche Zwecke beansprucht werden, nachdem ein Projekt für die Bebauung aufgestellt worden sei, das Kosten größeren Ausmaßes verursacht habe.

In diesem Zusammenhang wurde zu erkennen gegeben, daß das Grundstück nur abgegeben werden könne, wenn ein anderes wertgleiches Grundstück in ebenso verkehrsgünstiger und bevorzugter Lage bereitgestellt werde.

Zu 2. wurde angeregt, daß bei Errichtung der geplanten mehrgeschossigen Stellplatzanlage in der Form Rücksicht auf die Bewohner der benachbarten Häuser der Gesellschaft genommen werde, daß die Anlage einen Mindestabstand von 5,0 m zur Grundstücksgrenze haben und zur Vermeidung von Lärm- und Geruchsbelästigungen auf der dem Grundstück der GSW zugekehrten Seite geschlossen werden müsse.

Zu den Bedenken und Anregungen zu 1. ist folgendes auszuführen:

Der Tegeler Weg ist Teilstück des Hauptverkehrsstraßenzuges Brandenburgische Straße - Durchbruch Kaiser-Friedrich-Straße - Kurt-Schumacher-Damm. In Anbetracht der überbezirklichen Bedeutung dieses zwischen dem Stadtring und der Beusselstraße gelegenen, stark belasteten Nord-Süd-Verbinders kann nicht von einer für eine Wohnnutzung idealen Lage des Grundstücks gesprochen werden.

Das Grundstück Herschelstraße 18 würde für einen zunächst in Aussicht genommenen Erweiterungsbau des Landgerichts ausreichen.

Unabhängig davon muß aber das Grundstück Tegeler Weg 21 vorerst überwiegend für die Anlegung der dringend erforderlichen Stellplätze in Anspruch genommen und für eine künftige Erweiterung des Landgerichts gesichert werden. Die auf dem Landgerichtsgrundstück und dem Grundstück Herschelstraße 18 für Stellplätze zusammenhängend zur Verfügung stehenden Flächen reichen - auch in mehreren Ebenen genutzt - nicht aus. Sie würden nur einen Teil des Bedarfs decken. Um die Parkraumnot fühlbar zu mindern, muß eine Stellplatzanlage in mehreren Ebenen unter Hinzunahme des Grundstücks Tegeler Weg 21 errichtet werden.

Der Mittelstreifen des Tegeler Weges kann aus grundsätzlichen Erkenntnissen im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs dieses Hauptverkehrsstraßenzuges auch nach einer späteren Einstellung der Straßenbahnlinie 55 - der Zeitpunkt hierfür ist noch nicht abzusehen - nicht für Parkzwecke herangezogen werden. Mittelstreifen sollen in Zukunft begrünt werden, um ein wahlloses Überschreiten der Fahrbahnen außerhalb der Kreuzungen zu unterbinden.

Der Erwerb des Grundstücks durch Berlin ist für die zu gegebener Zeit erforderlich werdende Erweiterung des Landgerichts und für die mit der Entwicklung des Kraftverkehrs zu ergreifenden Maßnahmen, die im Jahre 1958 noch nicht in vollem Umfange übersehen werden konnten, notwendig und unumgänglich. Eine Herausnahme des Grundstücks aus der Standortfläche wäre sowohl aus wirtschaftlich-funktionellen Gründen als auch wegen des Fehlens einer anderen geeigneten Fläche nicht zu vertreten.

Die von Herrn Heinrich beabsichtigte Bebauung des Grundstücks kann auf Grund der eingehenden Untersuchungen im Bezirk nicht befürwortet werden, da andernfalls die Durchführung der im öffentlichen Interesse liegenden Vorhaben in Frage gestellt werden würde.

Die Bemühungen des Bezirks, ein anderes wertgleiches Tauschgrundstück bereitzustellen, waren ohne Erfolg, da ein derartiges Grundstück nicht zur Verfügung steht. Im übrigen wird darauf hingewiesen, daß ein Anspruch auf Ersatzland gemäß § 100 des Bundesbaugesetzes nicht besteht. Die mit der Inanspruchnahme des Grundstücks zusammenhängenden Fragen der Entschädigung können nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geklärt werden; sie müssen dem hierfür vorgesehenen besonderen Verfahren vorbehalten bleiben.

Die Bedenken konnten aus den vorgenannten Gründen nicht berücksichtigt werden.

Die Anregungen zu 2. betreffen Fragen der Durchführung des Stellplatzprojektes. Die zuständige Fachabteilung und die entsprechende Fachverwaltung sind über die Forderungen der GSW unterrichtet worden.

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

C. Haushaltmäßige Auswirkungen:

a) Einnahmen und sächliche Ausgaben:

Für den Erwerb und die Abräumung der Grundstücke Tegeler Weg 21 und Herschelstraße 18 sowie für den Ausbau eines Parkhafens mit etwa 30 Stellplätzen auf Kosten des westlichen Gehweges der Herschelstraße werden - überschläglich ermittelt - Kosten in Höhe von etwa 275 000 DM entstehen.

Die Mittel für den Grunderwerb sollen vorerst aus dem Sonderkonto J 31 00 bestritten und später aus dem Fachhaushalt erstattet werden.

Die Mittel für die Abräumung und die Anlegung des Parkhafens werden zu gegebener Zeit in die Fachhaushalte eingestellt werden.

Die Kosten für Erweiterungsbauten des Landgerichts und für den in mehreren Ebenen zu errichtenden Stellplatz sind noch nicht ermittelt; die Mittel hierfür werden ebenfalls zu gegebener Zeit in die Fachhaushalte eingestellt werden.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 22. Oktober 1965

Der Senat von Berlin

Albertz
Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen