



# Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 16. 5. 1969

V. Wahlperiode

Nr. 743

## Vorlage — zur Kenntnisnahme — gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-151 für die Grundstücke Krumme Straße 68-72, Bismarckstraße 91-94 und Schillerstraße 26 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-151 für die Grundstücke Krumme Straße 68-72, Bismarckstraße 91-94 und Schillerstraße 26 im Bezirk Charlottenburg

Vom 6. Mai 1969

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 und § 5 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung von Zuständigkeitsvorschriften vom 29. November 1966 (GVBl. S. 1681) wird verordnet:

#### § 1

Der Bebauungsplan VII-151 vom 1. April 1968 mit Deckblatt vom 25. April 1969 für die Grundstücke Krumme Straße 68-72, Bismarckstraße 91-94 und Schillerstraße 26 im Bezirk Charlottenburg wird festgesetzt.

#### § 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Charlottenburg, Abteilung Bauwesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Charlottenburg, Abteilung Bauwesen, 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.

Gleichzeitig wird die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-24 Schillerstraße — Krumme Straße — Bismarckstraße in Berlin-Charlottenburg vom 25. März 1958 (GVBl. S. 343) aufgehoben.

### A. Begründung:

#### I. Veranlassung des Planes

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die Absicht der Condor-Lebensversicherung AG, auf ihren Grundstücken Bismarckstraße 92-94 und den „Berlin“ gehörenden Grundstücken Krumme Straße 69 (teilweise), 70-72 Ecke Bismarckstraße 91 und Schillerstraße 26 (teilweise), deren Erwerb angestrebt wurde, eine Wohn- und Geschäftshausbebauung zu errichten.

Außerdem beabsichtigt die Gemeinnützige Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Groß-Berlin (Gewobag), auf einem aus Teilflächen der Grundstücke Schillerstraße 26 und Krumme Straße 69 zu bildenden Baugrundstücken ein Altenwohnheim zu errichten.

Diesen Vorhaben stand der am 25. März 1958 festgesetzte Bebauungsplan VII-24 vom 5. März 1957 entgegen, in dessen Geltungsbereich einige der genannten Grundstücke liegen und der diese entsprechend den damaligen planerischen Vorstellungen überwiegend als Sonderzweckfläche (Parkplatz) festsetzte.

Das jetzt vorliegende Projekt stoll durch eine bis zu 19 Vollgeschossen gestaffelte und gegliederte Neubebauung auf den Grundstücken an der Bismarckstraße-Ecke Krumme Straße zu einer lebendigen städtebaulichen Gestaltung des durch die Deutsche Oper Berlin bestimmten architektonischen Gesamtbildes in diesem Bereich beitragen. Es unterstützt auch weitgehend die Idee, westliche der Krumme Straße einen das Opernhaus betonenden Platz hervorzuheben, der die einzelnen Vorhaben im Opernviertel in ein städtebaulich harmonisches Verhältnis setzen soll.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes war notwendig, um die rechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung der Bauvorhaben zu schaffen und den städtebaulichen Zustand im Bereich der Grundstücke Krumme Straße 68 und Schillerstraße 26 (teilweise) zu sichern.

Das Gelände liegt nach der vorbereitenden Bauleitplanung — Neufassung des Baunutzungsplanes vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) — mit einem Streifen von 40,0 m Tiefe an der Bismarckstraße im gemischten Gebiet, dahinter im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe V/3. Der vom Senat beschlossene Flächennutzungsplan vom 30. Juli 1965, der dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung vorliegt, weist den genannten 40,0 m tiefen Geländestreifen als Kerngebiet mit der Geschoßflächenzahl 2,0 aus.

#### II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt für das aus den Grundstücken Krumme Straße 69 (teilweise), 70-72 Ecke Bismarckstraße 91-94 und einer rückwärtigen Teilfläche des Grundstücks Schillerstraße 26 zu bildende, im Norden gelegene Baugrundstück die Grundflächen ein- bis neunzehngeschossiger baulicher Anlagen unter Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse fest. Entsprechend den städtebaulichen Absichten für diesen Bereich wurde in Weiterentwicklung der vorbereitenden Bauleitplanung im Interesse einer intensiveren baulichen Nutzung für diese an städtebaulich bevorzugter Stelle gelegenen Grundstücke Kerngebiet festgesetzt. Durch Planergänzungsbestimmung wurde geregelt, daß Wohnungen im 2. bis 19. Vollgeschosß allgemein zulässig sind.

Die mit dieser Lösung verbundene Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung gegenüber der vorbereitenden Bauleitplanung und den Vorschriften des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429 / GVBl. S. 756) ist aus stadtwirtschaftlichen Gründen vertretbar und — da sonstige öffentliche Belange der Erhöhung nicht entgegenstehen — gemäß § 17 Abs. 8 der Baunutzungsverordnung in der genannten Fassung städtebaulich gerechtfertigt.

Die ostwärtige größere Teilfläche des Grundstücks Schillerstraße 26 wurde als Gemeinbedarfsfläche wie bereits früher mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“

festgesetzt; die Grundfläche der vorhandenen baulichen Anlage ist dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet worden, wobei die festgesetzte Zahl der zulässigen Vollgeschosse eine bauliche Erweiterung durch Aufstockung des 1geschoßsigen Traktes der Einrichtung ermöglicht.

Aus dem westlichen Teil des Grundstücks Schillerstraße Nr. 26 und der hinter dem Grundstück Krumme Straße 68 liegenden Fläche wurde ein Baugrundstück für die Errichtung eines Altenwohnheimes gebildet; der Bebauungsplan setzt hierfür die Grundfläche dem allgemeinen Wohngebiet zugeordneter 6- bis 9geschoßiger baulicher Anlagen unter Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse fest.

Auf dem Grundstück Krumme Straße 68 wurde die Grundfläche des entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes VII-24 inzwischen errichteten 5geschoßigen Baukörpers mit Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die früher förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien und die im Bebauungsplan VII-24 festgesetzten Straßenbegrenzungslinien wurden durch Straßenbegrenzungslinien ersetzt. Die gegenstandslos gewordenen Baugrenzen, eine Baufluchtlinie und eine zwingende Baulinie wurden aufgehoben und der Planung entsprechende Baugrenzen festgesetzt.

### III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Die erforderlichen Änderungen wurden vorgenommen.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Bebauungsplan am 26. April 1968 zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 14. Mai bis 13. Juni 1968 öffentlich ausgelegt.

Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan wurden vorgebracht:

1. von Frau Gertrud Anders, Witwe und Erbin des Voreigentümers des Grundstücks Krumme Straße 70, vor, während sowie nach seiner öffentlichen Auslegung, und zwar anlässlich der mündlichen Erörterung am 13. September 1967 sowie mit Schreiben vom 26. Oktober 1967, 21. März 1968, 14. Mai 1968, 12. Juni 1968 und 7. Januar 1969,
2. von der Zentralverwaltung der Firma Rudolf A. Oetker in Bielefeld für die Condor-Lebensversicherung AG in Hamburg, der damaligen Eigentümerin der Grundstücke Bismarckstraße 92-94, mit Schreiben vom 11. Juni 1968,
3. von der Geschäfts- und Wohnhaus-Bauverwaltungs-Gesellschaft m. b. H. Berlin Opernplatz KG, Eigentümerin der Grundstücke westlich Krumme Straße, mit Schreiben vom 25. Januar 1968; diese Bedenken konnten ausgeräumt werden. Die Gesellschaft bestätigte mit Schreiben vom 1. Juli 1968 ihre Zurücknahme.

#### Zu 1.:

Die Witwe und Erbin des Voreigentümers, Herrn Willy Anders, fordert eine Ausgleichszahlung zu dem bei dem Erwerb des Grundstücks durch Berlin nach ihrer Auffassung zu niedrig bemessenen Kaufpreis oder die Einräumung eines Rückkaufrechts zum Zwecke der Bebauung.

Zur Begründung der Forderung wurde ausgeführt, daß der verstorbene Ehemann nur im Hinblick auf die Nichtbebaubarkeit des Grundstücks und mit Rücksicht auf die Notwendigkeit der Anlegung eines öffentlichen Parplatzes sowie wegen der möglichen Einleitung eines Enteignungsverfahrens zum freihändigen Verkauf bereit gewesen sei.

Für das Grundstück, das im Bebauungsplan VII-24 als Sonderzweckfläche (Parkplatz) festgesetzt worden war, sei ein Kaufpreis zugrunde gelegt worden, der einer Nutzung als öffentlicher Parkplatz und nicht dem Verkehrswert für Bauland entsprochen habe. Die neu angestellten planeri-

schen Überlegungen, die zur Aufstellung des Bebauungsplanes VII-151 führten, ließen jedoch erkennen, daß das Grundstück als Bauland hätte bewertet werden müssen.

Es wurde vorbehalten, falls keine angemessene Entschädigung angeboten werden sollte, die Rückübertragung des Grundstücks zu fordern. Es gehe nicht an, erst ein Grundstück auf Grund einer Rechtsnorm für die Anlegung eines Parkplatzes in Anspruch zu nehmen und später wieder als Bauland festzusetzen.

#### Zu 2.:

Die Bedenken und Anregungen der Condor-Lebensversicherung AG, die sich im wesentlichen gegen die nach ihrer Auffassung zu hohen Preisforderungen Berlins für die Durchführung der Bauabsichten benötigten, im Eigentum Berlins stehenden Grundstücke richteten, wurden durch die Veräußerung der Grundstücke Bismarckstraße 92-94 an die Firma Heinz Mosch & Co. Heizstoffhandel KG gegenstandslos. Der Kaufvertrag ist am 5. September 1968 beurkundet worden. Die Erwerberin hat das Projekt der Voreigentümerin für die Bebauung übernommen, nach ihren Vorstellungen überarbeiten lassen und eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes angeregt. Die sich hieraus ergebenden Änderungen erschienen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen vertretbar.

Sonstige öffentliche Belange standen den Anregungen nicht entgegen. Der Bebauungsplan wurde durch Deckblatt entsprechend geändert.

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

Es trifft zu, daß der Voreigentümer, Herr Willy Anders, das Grundstück Krumme Straße 70 im Jahre 1962 nur deshalb an Berlin verkauft hat, weil es in dem Bebauungsplan VII-24 als Sonderzweckfläche (Parkplatz) festgesetzt worden war.

Inzwischen führte die Entwicklung in der Bewältigung des ruhenden Verkehrs in den letzten Jahren vielfach zur Errichtung mehrgeschoßiger Stellplatzanlagen und Parkhäuser, so daß wertvolles Bauland, das bisher für den ruhenden Verkehr vorgehalten werden mußte, zur Durchführung von Bauvorhaben freigegeben werden konnte.

Im vorliegenden Fall konnten die als Parkplatz vorgesehenen Grundstücke für eine städtebaulich erwünschte Bebauung freigegeben werden, da neue planerische Überlegungen für eine großzügige Neuordnung des Baublocks zwischen Otto-Suhr-Allee, Krumme Straße, Zillestraße und Richard-Wagner-Straße ergaben, daß der noch bestehende Stellplatzbedarf der Deutschen Oper Berlin in diesem Bereich in mehrgeschoßigen Anlagen an der Zillestraße Ecke Krumme Straße gedeckt werden kann. Der öffentliche Parkplatz im Bereich des Bebauungsplanes VII-24 ist bei der Schaffung einer größeren Anzahl weiterer Stellplätze für die Oper und in Anbetracht des Umstandes, daß das freie Gelände in der Nachbarschaft des Bebauungsplanbereiches inzwischen überwiegend für Wohnbauten verwendet wurde, die keinen zusätzlichen öffentlichen Parkplatzbedarf nach sich ziehen, nicht mehr erforderlich. Er kann daher aufgegeben werden.

Zur Frage des seinerzeit von Berlin für den Erwerb des Grundstücks gezahlten Kaufpreises ist zu bemerken, daß sich der Wert des Grundstücks nach seiner Bauland-eigenschaft und nicht nach seiner späteren Festsetzung als Sonderzweckfläche (Parkplatz) bestimmte. Der nach langwierigen Verhandlungen ausgehandelte Kaufpreis von 50,00 DM je m<sup>2</sup> liegt sogar ausweislich der Kaufpreissammlung an der oberen Grenze des zu jener Zeit ermittelten Verkehrswertes des Grundstücks. Diese Tatsache wurde dem Voreigentümer durch Nennung der sich zwischen 35,00 und 50,00 DM bewegenden Vergleichspreise nachgewiesen.

Ein Anspruch auf eine Ausgleichszahlung zu dem gegenwärtig höheren Verkehrswert des Grundstücks kann aus der von Berlin nunmehr beabsichtigten Veräußerung und aus der Wiederverwendung als Bauland nicht hergeleitet werden. Im übrigen wäre hierüber nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, sondern gegebenenfalls in einem besonderen Verfahren zu entscheiden.

**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) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung von Zuständigkeitsvorschriften vom 29. November 1966 (GVBl. S. 1681).

**C. Haushaltmäßige Auswirkungen:**

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Durch die Veräußerung der landeseigenen Grundstücke werden voraussichtlich Einnahmen in Höhe von 1 203 000 DM erzielt. Die vertraglichen Vereinbarungen darüber sollen im Laufe des Monats Mai 1969 beurkundet werden.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 13. Mai 1969

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz  
Reg. Bürgermeister

Schwedler  
Senator für  
Bau- und Wohnungswesen