



Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 15. 4. 1966

IV. Wahlperiode

Nr. 1393

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-75
für das Grundstück
Hohenzollerndamm 26 Ecke Emser Straße 1-2
im Bezirk Wilmersdorf**

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 IX-75
für das Grundstück
Hohenzollerndamm 26 Ecke Emser Straße 1-2
im Bezirk Wilmersdorf.**

Vom 9. März 1966.

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 IX-75 vom 19. September 1963 mit Deckblättern vom 23. Juni 1965 und vom 3. März 1966 für das Grundstück Hohenzollerndamm 26 Ecke Emser Straße Nr. 1-2 im Bezirk Wilmersdorf wird festgesetzt.

§ 2

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

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes waren neben der notwendigen Inanspruchnahme einer Teilfläche des abgeräumten Ruinengrundstücks Hohenzollerndamm 26 Ecke Emser Straße 1-2 für Straßenlandzwecke die von der Pächterin des Grundstücks, der Deutschen Gasolin-Nitag A.G., verfolgten Bauabsichten zur Errichtung einer Tankstelle.

Dieses Vorhaben hätte zu einer städtebaulich unbefriedigenden, das Stadtbild an dieser Stelle erheblich beeinträchtigenden Bebauung geführt, da der unschöne Anblick des weithin sichtbaren Brandgiebels des Gebäudes auf dem angrenzenden Grundstück Emser Straße 3 in diesem Falle erhalten geblieben wäre.

Der Bebauungsplan schafft die Rechtsgrundlage für die Inanspruchnahme der für den Straßenbau benötigten Grundstücksteilfläche und regelt gleichzeitig Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung für die verbleibende Grundstücksfläche.

Das Grundstück liegt nach der vorbereitenden Bauleitplanung - Neufassung des Baunutzungsplanes vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) - im gemischten Gebiet, Baustufe V/3.

II. Inhalt des Planes

Der Emser Platz, den der Hauptverkehrsstraßenzug Hohenzollerndamm kreuzt, wird durch die in seinem Bereich zusammengeführten Straßen - die Emser Straße, die Güntzelstraße und die Sigmaringer Straße - zu einem bedeutenden Verkehrsknotenpunkt, der im Interesse der Leichtigkeit und der Sicherheit des Verkehrs umgestaltet werden muß. Die Maßnahme wird insbesondere auch deswegen notwendig, weil der Straßenzug Emser Straße - Knesebeckstraße in Zukunft die Funktion einer Bezirksverkehrsstraße übernehmen soll.

Dazu werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter Inanspruchnahme einer Teilfläche des Grundstücks Hohenzollerndamm 26 Ecke Emser Straße 1-2 eine Verschwenkung der Emser Straße nach Osten und eine Aufweitung ihrer Einmündung im Bereich Emser Platz/Hohenzollerndamm notwendig. Der Bebauungsplan hebt die gegenstandslos gewordenen Straßen- und Baufluchtlinien auf und setzt der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien fest.

Für die zukünftige Nutzung des Eckgrundstücks wurden im Deckblatt vom 23. Juni 1965 zum Bebauungsplan neben einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen die Grundflächen eines ein- und achtgeschossigen Baukörpers, einer Stellplatzanlage in zwei Ebenen und eines kleinen eingeschossigen Baukörpers durch Baugrenzen unter Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der benachbarten Wohnbebauung und in Fortentwicklung der vorbereitenden Bauleitplanung wurde das Grundstück dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Durch Planergänzungsbestimmungen wurde u. a. geregelt, daß

1. die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 6 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind und
2. bei Errichtung eines achtgeschossigen Gebäudes ausnahmsweise innerhalb einer im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche eine Tankstelle im Erdgeschoß zulässig ist.

Der Ausschluß der Ausnahmen findet seine Begründung darin, daß derartige Anlagen in dem überwiegend mit Wohn-, Büro- und Geschäftshäusern bebauten Gebiet ohnehin nicht in Betracht kommen; die Ausnahmeregelung für die Tankstelle dagegen liegt im Interesse der Durchsetzung einer aus Gründen der Gestaltung erforderlichen mehrgeschossigen Bebauung des Grundstücks.

III. Verfahren

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

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wilmersdorf hat dem Bebauungsplan am 14. November 1963 zugestimmt.

Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Bebauungsplan ohne Deckblatt in der Zeit vom 29. November 1963 bis 3. Januar 1964 öffentlich ausgelegt.

Gegen den Bebauungsplan in dieser Fassung vom 19. September 1963, der die Festsetzung einer überbaubaren Fläche - Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet unter Ausschluß der Anlagen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-6 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden können - vorsah, wurden von Herrn Dr. Karl Klasen, Hamburg, Testamentsvollstrecker über den Nachlaß des verstorbenen Eigentümers des Grundstücks, Bedenken vorgebracht. Die Bedenken richteten sich dagegen, daß nach den vorgesehenen Festsetzungen auf dem Grundstück - entgegen der Bauabsicht des Pächters - keine Tankstelle errichtet werden konnte.

Dieses Vorhaben hätte während des Feststellungsverfahrens zu vorläufigen Sicherungsmaßnahmen nach § 15 und § 14 des Bundesbaugesetzes geführt, da die Gesamtgestaltung des Emser Platzes besonderer Sorgfalt bedarf und im Interesse einer einwandfreien Platzgestaltung Wert darauf gelegt werden mußte, daß das in diesem Zusammenhang wichtige Grundstück möglichst mit einem die Traufhöhe des freistehenden Gebäudes auf dem Grundstück Emser Straße 3 nicht unterschreitenden Hause bebaut wird. Im Verlauf des Verfahrens wurde mit den Beteiligten eine Lösung gefunden, die unter Wahrung der städtebaulichen Belange in einer für die zukünftigen Bewohner möglichst störungs- und belästigungsfreien Form auch den Bau einer Tankstelle ermöglicht.

Als Ergebnis der Erörterungen wurde am 28. Januar 1965 ein Baugenehmigungsantrag für ein achtgeschossiges Wohn- und Bürohaus mit einer Tankstelle und zwei Läden im Erdgeschoß sowie einer Waschküche und einer Stellplatzanlage in zwei Ebenen eingereicht, der zur Aufstellung des Deckblattes vom 23. Juni 1965 und damit zu einer nicht unerheblichen Änderung des Bebauungsplanes führte.

Das Deckblatt des Bebauungsplanes, das - wie unter II. bereits ausgeführt - die Festsetzung der Grundflächen der Baukörper mit Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, der Stellplatzanlage in zwei Ebenen und der vorgenannten Ausnahmeregelung für die Tankstelle zum Inhalt hat, wurde nach Zustimmung durch die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wilmersdorf am 9. September 1965 zusammen mit dem Bebauungsplan nochmals gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 4. Oktober bis 4. November 1965 öffentlich ausgelegt. Bedenken und Anregungen wurden zum Bebauungsplan mit Deckblatt von Herrn Rudolf Röttger für Frau Dr. Dora Jelic, Miteigentümerin des Grundstücks Emser Straße 3, mit Schreiben vom 28. Oktober 1965 vorgebracht. Zur Begründung der Bedenken und Anregungen wurde ausgeführt, daß

1. durch die geplante Bebauung und Nutzung ein Teil der Hoffläche des Grundstücks Emser Straße 3, für den früher eine Hofgemeinschaft mit dem südlich angrenzenden Nachbargrundstück bestand, nicht mehr betreten werden könne und es erforderlich werde, für Notfälle einen Zuweg zu dieser Fläche über das Grundstück Hohenzollerndamm 26 Ecke Emser Straße 1-2 zu schaffen und daß
2. durch die Errichtung der Stellplatzanlage in zwei Ebenen an der Grundstücksgrenze für die Bewohner des Hauses Emser Straße 3 die Gefahr bestehe, künftig Geräusch- und Geruchsbelästigungen ausgesetzt zu sein.

Die Erörterungen der Bedenken und Anregungen mit den Beteiligten ergaben, daß zu

1. die Heim- und Industriebau - Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft m. b. H. -, Verwalterin des Grundstücks Hohenzollerndamm 26 Ecke Emser Straße 1-2, ihre Bereitschaft erklärt hat, einen Zugang bzw. eine Zufahrt zu der Hoffläche des Grundstücks Emser Straße 3 über das von ihr verwaltete Grundstück zu gewähren und ggf. privatrechtlich durch Eintragung im Grundbuch sichern zu lassen. Die Festsetzung einer

- mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstücks Emser Straße 3 zu belastenden Fläche im Bebauungsplan erübrigt sich daher;
- 2. die erforderlichen Stellplätze für das Bauvorhaben auf dem Grundstück Hohenzollerndamm 26 Ecke Emser Straße 1-2 zum Teil in einer eingesenkten Stellplatzanlage und zum Teil auf dieser Anlage nachgewiesen werden sollen. Diese Anlage soll entsprechend den Wünschen der Miteigentümerin des Grundstücks Emser Straße 3 auch auf bzw. unter einen Teil der rückwärtigen Hofffläche dieses Grundstücks ausgedehnt werden.

Das Deckblatt vom 23. Juni 1965 zum Bebauungsplan wurde auf Grund des Ergebnisses der Erörterungen durch das Deckblatt vom 3. März 1966 in der Weise geändert, daß

- 1. die für eine eingeschossige Waschhalle der Tankstelle ausgesonderte Fläche mit dem eingeschossigen Bauteil des achtgeschossigen Baukörpers zusammengefaßt und
- 2. die nunmehr für eine Stellplatzanlage vorgesehene Fläche eingetragen und unter Angabe der maximalen Höhe der oberen Ebene festgesetzt

worden sind.

Die Miteigentümerin des Grundstücks Emser Straße 3 ist mit der geplanten Bebauung des Eckgrundstücks nunmehr einverstanden.

Die gegen den Bebauungsplan bestehenden Bedenken sind somit gegenstandslos. 11

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:
Die überschläglich ermittelten Kosten betragen nach Angabe des Bezirksamtes
 - a) für den erforderlichen Grunderwerb etwa 14 400 DM
 - b) für die Straßenbaumaßnahmen etwa 215 000 DM.
 Die Mittel zu a) und b) werden zu gegebener Zeit in die Fachhaushalte eingestellt.
- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 15. März 1966

Der Senat von Berlin

Brandt	Schwedler
Reg. Bürgermeister	Senator
	für Bau- und Wohnungswesen