



Drucksachen

des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 14. 4. 1960

III. Wahlperiode

Nr. 500

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 (1) der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes II-16
für das Gelände
an der Paulstraße, Gerhardtstraße, Werftstraße
und Flemingstraße im Bezirk Tiergarten**

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 II-16
für das Gelände an der Paulstraße, Gerhardtstraße,
Werftstraße und Flemingstraße
im Bezirk Tiergarten.**

Vom 17. März 1960.

Auf Grund des § 17 Abs. 5 des Gesetzes über die städtebauliche Planung im Lande Berlin (Planungsgesetz) vom 22. August 1949 in der Fassung vom 22. März 1956 (GVBl. S. 272) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan II-16 vom 2. Juli 1957 mit Deckblatt vom 29. Februar 1960 für das Gelände an der Paulstraße, Gerhardtstraße, Werftstraße und Flemingstraße im Bezirk Tiergarten wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Senator für Bau- und Wohnungswesen, Abteilung V, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Tiergarten, 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

Für die von der Kirchstraße, der Straße Alt-Moabit, der Lüneburger Straße und des Helgoländer Ufers umgrenzte Nachbarschaft muß nach Bebauung aller zur Zeit noch freien Grundstücke bei ungefähr 14 200 Einwohnern mit etwa 850 grundschulpflichtigen Kindern gerechnet werden. Die Grundschule Gerhardtstraße 4-5 ist durch Kriegseinwirkung zerstört. Die Kinder besuchen zur Zeit die Schulen im Hansaviertel und in der Turmstraße, deren Klassen hierdurch zu stark belastet sind. Es war daher notwendig, an geeigneter Stelle den Standort für eine Grundschule auszuweisen. Die Grundstücke Gerhardtstraße 4-15 und Paulstraße 28-33, deren Bebauung zerstört ist, stellen die einzige Fläche innerhalb der Nachbarschaft dar, die nach Größe und Lage den Anforderungen entspricht.

Es war ferner notwendig, im Bereich der Nachbarschaft einen Standort für eine Kindertagesstätte auszuweisen, die hier besonders für Körperbehinderte ausgebildet werden soll.

Die Paulstraße ist Teil des Hauptverkehrszuges Fennstraße — Rathenower Straße — Paulstraße — Hofjägerallee, der im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zwischen Alt-Moabit und Flemingstraße verbreitert werden muß. Die Kreuzung Alt-Moabit / Paulstraße — bis zum Grundstück Paulstraße 35 — ist bereits umgebaut; sie war Inhalt des am 30. März 1958 festgesetzten Bebauungsplanes II-11.

Das Gelände liegt nach der vorbereitenden Bauleitplanung — Baunutzungsplan (ABl. 1959 S. 50) — im allgemeinen Wohngebiet, Baustufe V/3.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan weist die Grundstücke Gerhardtstraße 4-15 und Paulstraße 28-33 als Standort für eine 24klassige Grundschule mit etwa 13 095 m² Grundstücksfläche aus. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer größten Baumasse von 3,6 m³ umbauten Raumes je m² Baugrundstück festgesetzt. Die Grundstücke Gerhardtstraße 4-5, 6, 10, 11 und 14 sowie Paulstraße 28, 32 und 33 sind Eigentum Berlins, die Verhandlungen zum Erwerb der übrigen Grundstücke sind eingeleitet worden.

Der rückwärtige Teil der Grundstücke Werftstraße 7 und 8 wurde als Standort für eine Kindertagesstätte (für Körperbehinderte) mit 65 Plätzen festgesetzt; die Verhandlungen zum Erwerb der hierfür benötigten Grundstücksflächen sind abgeschlossen; die grundbuchliche Umschreibung erfolgt in Kürze. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine größte Baumasse von 2,0 m³ umbauten Raumes je m² Baugrundstück festgesetzt.

Für die Grundstücke Paulstraße 25, 26, 27 und 34, Werftstraße 6-10 und Flemingstraße 1-4 und 13-16 weist der Bebauungsplan eine 5-, 6- und 7geschossige Wohnbebauung mit etwa 215 Wohnungen sowie Garagen, Wageneinstellplätze und Mülltonnenflächen für den Bedarf der Bewohner aus.

Die Paulstraße wird zwischen der Gerhardtstraße und der Flemingstraße von 26,4 m auf 28,0 m verbreitert; über die Grundstücke Paulstraße 31-34 wird der Anschluß an die bereits fertiggestellte Kreuzungsaufweitung hergestellt.

Die Gerhardtstraße wurde im Bereich des Schulstandortes aufgehoben; sie bleibt lediglich als Erschließungsstraße für die Grundstücke Gerhardtstraße 1-3 und die Kindertagesstätte sowie für den rückwärtigen Anschluß des Schulstandortes erhalten und endet unter Einbeziehung der Grundstücke Gerhardtstraße 16-17 in den Straßenraum in einem Wendeplatz.

Die hierdurch gegenstandslos gewordenen Straßen- und Baufluchtlinien wurden aufgehoben und der Planung entsprechende Baulinien festgesetzt.

Sämtliche Straßen sind freigelegt und ausgebaut; Versorgungsleitungen sind vorhanden. Für die im aufgehobenen Teil der Gerhardtstraße vorhandenen Leitungen wurde ein Schutzstreifen eingetragen.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 3 Abs. 1 des Planungsgesetzes den zu hörenden Behörden und Dienststellen vorgelegt worden. Einwendungen wurden nicht erhoben.

Der Bebauungsplan hat am 7. August 1957 die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Tiergarten erhalten und wurde gemäß § 17 Abs. 3 des Planungsgesetzes in der Zeit vom 26. September 1957 bis einschließlich 24. Oktober 1957 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

Während der Auslegungsfrist wurden gegen den Bebauungsplan Einwendungen erhoben von:

1. Herrn Dr. F. Wellschmied namens und in Vollmacht der Eigentümer des Grundstücks Paulstraße 34 mit Schreiben vom 18. Oktober 1957,
2. der Verwahrungs- und Verwaltungs-Gesellschaft m. b. H. namens und in Vollmacht des Eigentümers des Grundstücks Gerhardtstraße 15 mit Schreiben vom 21. Oktober 1957.

Zu 1.:

Herr Wellschmied vertritt die Ansicht, der Grundstücks- und Gebäudewert werde durch die Zurückverlegung der Straßen- und Baugrenze verringert. Bei der Erörterung der Einwendungen führte er außerdem mit Schreiben vom 19. Dezember 1957 aus, daß er vor Regelung der Entschädigungsansprüche keine Zustimmung zur Planung geben könne. Berlin habe die Möglichkeit, sich durch den Ankauf des Grundstücks die erforderliche Bewegungsfreiheit zu sichern.

Zu 2.:

Die Verwahrungs- und Verwaltungs-Gesellschaft m. b. H. führt zur Begründung der Einwendungen aus, daß der Eigentümer eine Nutzung ablehne, die nicht seinen eigenen Absichten entspreche. Es wird daher gefordert, den Plan dahingehend zu ergänzen, daß aus ihm die Bebauungsmöglichkeit des Grundstücks zu ersehen sei.

Ferner hat Herr Jahnke als Abwesenheitspfleger für die Eigentümer des Grundstücks Gerhardtstraße 12 mit Schreiben vom 15. Oktober 1957 mitgeteilt, daß er nicht berechtigt sei, eine Zustimmung zu dem geplanten Bauvorhaben zu geben. Er hat jedoch betont, daß sein Schreiben nicht als Einspruch zu werten sei und daß er auch nicht die Absicht habe, das Bebauungsplanverfahren zu behindern. Er könne das Grundstück aber nicht zum Kauf anbieten und wolle daher das Enteignungsverfahren abwarten.

Die Einwendungen zu 1. und 2. konnten aus folgenden Gründen keine Berücksichtigung finden:

Zu 1.:

Um einen reibungslosen Ablauf des starken Nord-Süd-Verkehrs zu gewährleisten, der sich zur Zeit in der Nähe der Sektorengrenze vor allem auf den Straßenzug Rathenower Straße — Paulstraße konzentriert, wurden die versetzten Einmündungen dieser beiden Straßen in die Straße Alt-Moabit in eine Kreuzung umgewandelt und die östliche Seite der Paulstraße vom Grundstück Paulstraße 35 an zur Kreuzung hin aufgeweitet. Auch nach der Wiedervereinigung bleibt in Anbetracht des dann zweifellos stark ansteigenden Motorisierungsgrades diese Maßnahme notwendig. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen dafür, daß im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs unter Einbeziehung einer etwa 91 m² großen Teilfläche des 855 m² großen Grundstücks Paulstraße 34 der Anschluß an den bereits verbreiterten Teil hergestellt werden kann. Die ungefähr 764 m² große Restfläche des Grundstücks bleibt auch nach Abtretung der Teilfläche bebaubar. Mit Rücksicht auf die vorhandene Gebäudesubstanz und die noch nicht zur Genehmigung an-

stehende Bebauung der nördlich angrenzenden Grundstücke wurde zur weitmöglichen Berücksichtigung der Einwendungen von der ursprünglich vorgesehenen Ausweisung eines Baukörpers abgesehen und eine Wohnbaufläche mit der höchstzulässigen Ausnutzung von 1,5 m² Bruttogeschossfläche je m² Baugrundstück ausgewiesen.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes bildet im gegenwärtigen Zeitpunkt lediglich die Rechtsgrundlage für die spätere Durchführung der Maßnahmen und hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die derzeitige Nutzung des Grundstücks. Etwaige Entschädigungsfragen, die sich aus der Inanspruchnahme der Teilfläche ergeben können, konnten mithin im Bebauungsplanverfahren nicht geklärt werden, sondern müssen erforderlichenfalls einem besonderen Verfahren vorbehalten bleiben.

Zu 2.:

Nach den Ausweisungen des Bebauungsplanes sind die Grundstücke Teil des Schulstandortes. Wie bereits unter I. ausgeführt, befindet sich in der Nachbarschaft Kirchstraße — Alt-Moabit — Lüneburger Straße — Helgoländer Ufer durch die Zerstörung der 15. Volksschule auf dem Grundstück Gerhardtstraße 4-5 keine Grundschule. Da jedoch nach Bebauung der restlichen freien Grundstücke in diesem Gebiet bei ungefähr 14 200 Einwohnern mit etwa 850 grundschulpflichtigen Kindern gerechnet werden muß, ist die Sicherung des Standortes für die Errichtung einer 24klassigen Grundschule im öffentlichen Interesse dringend erforderlich. Die einzige für diesen Zweck geeignete Fläche bilden die im Bebauungsplan vorgesehenen Grundstücke. Eine Herausnahme der Grundstücke Gerhardtstraße 12 und 15 aus dem Schulstandort würde die Durchführung des Bauvorhabens in der erforderlichen Größe unmöglich machen.

Die Forderung des Eigentümers des Grundstücks Gerhardtstraße 15, die Bebauungsmöglichkeit seines Grundstücks im Bebauungsplan darzustellen, verkennt diese Umstände. Die Bebauungsmöglichkeit des Schulstandortes ist durch die Festsetzung einer größten Baumasse in Verbindung mit den ergänzend geltenden Vorschriften der Bauordnung für Berlin festgesetzt. Der Festlegung der Baukörper im einzelnen bedurfte es nicht. Die Vertreterin der Verwahrungs- und Verwaltungs-Gesellschaft m. b. H. wurde bereits bei der Erörterung der Einwendungen im Bezirksamt Tiergarten darauf hingewiesen, daß einer Bebauung durch den Eigentümer nicht zugestimmt werden kann und das Grundstück von Berlin erworben werden muß.

B. Rechtsgrundlage:

Gesetz über die städtebauliche Planung im Lande Berlin (Planungsgesetz) vom 22. August 1949 in der Fassung vom 22. März 1956 (GVBl. S. 272).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Nach Angabe des Bezirksamtes Tiergarten, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Amt für Tiefbau werden die Kosten für die Aufhebung der Gerhardtstraße, die Anlage des Wendeplatzes sowie den Ausbau der Paulstraße etwa 50 000 DM betragen.

Die Kosten für den Erwerb der Grundstücke, die für die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen benötigt werden, werden nach Schätzung der Preisstelle für Grundstücke etwa 277 160 DM betragen.

Das Grundstücksamt Tiergarten schätzt die Kosten für die Entmietung von etwa 25 in Fortfall kommenden Wohnungen auf etwa 12 500 DM.

Sämtliche Kosten sind haushaltsmäßig noch nicht erfaßt.

Berlin, den 23. März 1960

Der Senat von Berlin

Brandt
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen