

Während der Auslegungsfrist wurden Einwendungen erhoben von

1. Herrn Kurt Degen, als Eigentümer des Grundstücks Zwinglistraße 21 Ecke Beusselstraße 8, mit Schreiben vom 11. Juli 1961 und 2. September 1961
2. a) Fräulein Margarethe Pfuhl, als Eigentümerin des Grundstücks Beusselstraße 13-14 Ecke Turmstraße 61 mit Schreiben vom 14. Juli 1961
- b) den Herren Rechtsanwälten Dr. Walther Bindhardt und Peter Kaiser II, als Vertreter der Eigentümerin, mit Schreiben vom 24. Juli 1961 und 23. November 1961
- c) Herrn Franz Pätz, als beauftragtem Architekten, mit Schreiben vom 23. Juli 1961 und 18. November 1961.

Zu 1:

Die Einwendungen wurden damit begründet, daß die derzeitige, bis zum 1. Oktober 1961 befristete Bebauung 1948 in der Front der Beusselstraße errichtet worden sei, weil seinerzeit beabsichtigt gewesen wäre, die versetzten Einmündungen der Erasmusstraße und Zwinglistraße in die Beusselstraße in eine einfache Kreuzung umzugestalten. Die Ausweisungen des Bebauungsplanes stellten mithin eine unbillige Härte dar, da die damaligen Auflagen lediglich durch den geplanten Kreuzungsumbau bedingt gewesen seien.

Sollte der Bebauungsplan trotz dieser Einwendungen in der vorliegenden Fassung festgesetzt werden, so werde beantragt, die vorhandene Bebauung noch 10 bis 12 Jahre zu belassen.

Zu 2:

Zur Begründung der Einwendungen wurde ausgeführt, daß das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der Nutzung nicht ausreichend sei. Eine Festsetzung der Bebauung in der vorgesehenen Form stelle eine nicht zumutbare Wertminderung des Grundstücks dar, zumal die nach der Bauordnung vom 9. November 1929 zulässige Ausnutzung mit dem öffentlichen Interesse vereinbar sei und hier zu einer städtebaulich besseren Lösung führe. Die Eigentümerin werde daher entsprechende Entschädigungsansprüche bzw. Forderungen auf ein Ersatzgrundstück geltend machen. Sie sei jedoch bereit, die Einwendungen zurückzunehmen, wenn für die von ihr vorgeschlagene Eckbebauung mit 6/10 Grundstücksfläche unter Einbeziehung des U-Bahneinganges die entsprechenden Befreiungen in Aussicht gestellt werden würden.

Im übrigen werde die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes angezweifelt, da das Planungsgesetz inzwischen durch das Bundesbaugesetz aufgehoben worden sei.

Zu den Einwendungen ist folgendes zu bemerken:

Zu 1:

Die 1948 in Aussicht genommene Verbindung der Erasmusstraße mit der Zwinglistraße trägt der heutigen Verkehrslage nicht mehr Rechnung. Die Beusselstraße ist Teil des geplanten Hauptverkehrsstraßenzuges Konstanzer Straße - Leibnizstraße - Cauerstraße - Dövestraße - Helmholtzstraße - Beusselstraße, der den starken Verkehr zu den Industriebetrieben am Westhafengelände und im Spreebogen aufnehmen soll. Durch die Großmarkthalle am S-Bahnhof Beusselstraße ist mit einer weiteren Steigerung der Verkehrsdichte zu rechnen. Im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs müssen daher umfangreiche Straßenbaumaßnahmen durchgeführt werden. Es ist unter anderem beabsichtigt, die Beusselstraße über eine neu zu

errichtende Brücke mit der Helmholtzstraße zu verbinden. Die hierfür notwendige Rampe wird nach dem derzeitigen Stand der Planung nördlich der Erasmusstraße beginnen. Der Ausbau einer unmittelbaren Verbindung Erasmusstraße - Zwinglistraße kann somit nicht mehr in Erwägung gezogen werden.

Der Baukörper wurde aus städtebaulichen Gründen in der vorgesehenen Form mit Front zur Zwinglistraße angeordnet, um zusammen mit der Neubebauung des Grundstücks Zwinglistraße 20 eine längere Zeile an der verkehrsrühigen Zwinglistraße zu erhalten. Darüberhinaus wurde der Baukörper an der Zwinglistraße im Interesse des Eigentümers festgesetzt; eine Bebauung an der Beusselstraße würde zu einer Benachteiligung gegenüber den übrigen Eigentümern innerhalb des Planbereiches führen, da in diesem Fall das zulässige Maß der baulichen Nutzung bei der für Wohngebäude zweckmäßigen Bebauungstiefe verringert werden würde.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wirken sich im übrigen auf die derzeitige Nutzung des Grundstücks nicht aus. Bei einer Neubebauung oder bei wesentlicher Änderung des derzeitigen Zustandes muß jedoch nach dem Bebauungsplan verfahren werden.

Zu 2:

Der Auffassung der Eigentümerin, daß die von ihr vorgeschlagene Eckbebauung auch die heutigen öffentlichen Belange berücksichtige, kann nicht gefolgt werden. Die nach der Bauordnung für die Stadt Berlin vom 9. November 1929 zulässige Bebauung entspricht nicht mehr den heutigen allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Das nach den geltenden baurechtlichen Vorschriften (Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 und Neufassung des Baunutzungsplanes vom 28. Dezember 1960) höchstzulässige Maß der Nutzung von 1,5 m² Geschosfläche je m² Grundstücksfläche wird durch die im Bebauungsplan ausgewiesene Bebauung bereits geringfügig überschritten. Einer darüber hinausgehenden Ausnutzung kann nicht zugestimmt werden, zumal zwingende gestalterische Gründe, die eine Erhöhung des Nutzungsmaßes erfordern, nicht vorliegen. Eine Wertminderung ist aus den vorgenannten Gründen gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 des Bundesbaugesetzes nicht gegeben.

Die Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanverfahrens sind unbegründet. Nach § 174 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes werden Planverfahren nach den bisher geltenden Vorschriften weitergeführt, wenn die Pläne bei dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes bereits ausgelegt sind. Im vorliegenden Falle liegt der Beginn der Auslegungsfrist vor dem Inkrafttreten des hier maßgebenden Ersten Teiles des Bundesbaugesetzes am 29. Juni 1961.

Die Einwendungen konnten daher nicht berücksichtigt werden.

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) in Verbindung mit § 174 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665, 1077).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Die Grunderwerbskosten für die Kindertagesstätte werden auf etwa 87 300 DM geschätzt. Die Kosten für den Bau der Kindertagesstätte werden etwa 785 000 DM betragen.

Die Kosten für die Anlage des Kinderspielplatzes werden auf etwa 18 000 DM geschätzt.

Sämtliche Kosten sind haushaltsmäßig noch nicht erfaßt.

Berlin, den 19. Februar 1963

Der Senat von Berlin

Brandt
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen