



7 B.11

Drucksachen

des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 11. 9. 1964

IV. Wahlperiode

Nr. 646

Vorlage — zur Kenntnisnahme — gemäß Artikel 47 (1) der Verfassung von Berlin über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes II-49 für die Turmstraße zwischen Beusselstraße und Wilhelmshavener Straße 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-49 für die Turmstraße zwischen Beusselstraße und Wilhelmshavener Straße im Bezirk Tiergarten.

Vom 4. August 1964.

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 II-49 vom 6. März 1963 für die Turmstraße zwischen Beusselstraße und Wilhelmshavener Straße im Bezirk Tiergarten wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Senator für Bau- und Wohnungswesen, Abt. 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

Der Turmstraße kommt als Hauptgeschäftsstraße im Bezirk Tiergarten wegen der dort gelegenen öffentlichen Einrichtungen und gewerblichen Betriebe besondere Bedeutung zu. Die geringe Fahrbahnbreite von 11,50 m führt durch den Umfang des anfallenden ruhenden Verkehrs zu einer ständigen Parkraumnot, zu Behinderungen des fließenden Verkehrs und nicht zuletzt zu erhöhten Unfallgefahren.

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes gaben der aus verkehrstechnischen Gründen im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs erforderliche Umbau der Turmstraße und der im Bereich dieses Straßenzuges bestehende Parkplatzbedarf.

Der Bebauungsplan sichert durch entsprechende Festsetzungen die für die Verbreiterung der Turmstraße und für die Anlage von öffentlichen Parkplätzen benötigten privateigenen Grundstücksflächen für den öffentlichen Bedarf.

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

II. Inhalt des Planes

Die Turmstraße muß als leistungsfähige Verkehrsstraße — sie soll nach der Verkehrsplanung später in ostwärtiger Richtung weitergeführt und an die geplante Westtangente angeschlossen werden — unter Berücksichtigung ihrer örtlichen Bedeutung mit zwei Richtungsfahrbahnen von 9,0 m Breite und einem Mittelstreifen von mindestens 2,0 m Breite ausgebaut werden. Mit der Durchführung der Umbauarbeiten ist wegen der Dringlichkeit der Baumaßnahmen bereits begonnen worden.

Die Durchführung der Straßenbaumaßnahme erfordert die Inanspruchnahme von Teilflächen der an der Nordseite der Turmstraße zwischen Beusselstraße und Waldstraße und zwischen Bremer Straße und Wilhelmshavener Straße gelegenen Grundstücke und von Teilflächen des südlich der Turmstraße gelegenen Grundstücks der Heilandskirche und des kleinen Tiergartens. Außerdem wurden das im Eigentum Berlins stehende Grundstück Huttenstraße 73 Ecke Beusselstraße 77, für eine spätere Verbreiterung der Beusselstraße eine Teilfläche des Ottoplatzes für eine Verbreiterung der Thusneldaallee und eine Teilfläche des Grundstücks Beusselstraße 15 Ecke Turmstraße 60 entlang der Beusselstraße für die Anlage eines U-Bahnein- und -ausganges in den Straßenraum einbezogen.

Die gegenstandslos gewordenen Straßenfluchtlinien und Freifächengrenzen wurden aufgehoben. Der Bebauungsplan setzt ferner der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien für die Turmstraße zwischen Beusselstraße und Wilhelmshavener Straße, für die Thusneldaallee und für Teilflächen der Jonasstraße, der Bredowstraße und der Beusselstraße fest.

Zur Minderung der Parkraumnot im Bereich des Dienstgebäudes für das Bezirksamt Tiergarten wurden die zusammen etwa 1425 m² großen, in Privateigentum stehenden Grundstücke Bredowstraße 47 / Jonasstraße 4, Bredowstraße 48 / Jonasstraße 3 und Jonasstraße 2 und die berlineigen Grundstücke Bredowstraße 49 und 50 Ecke Turmstraße 34 Ecke Jonasstraße 1 als öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Hierbei ist daran gedacht, die privaten mit mehrgeschossigen Wohnhäusern bebauten Grundstücke erst nach Überalterung der Bausubstanz für die Anlage des öffentlichen Parkplatzes in Anspruch zu nehmen.

Im Interesse der Verringerung der Parkraumnot wurden außerdem die nicht für Straßenlandzwecke benötigten Teilflächen der privaten Grundstücke Turmstraße 59 und 60 Ecke Beusselstraße 15, die eine Gesamtgröße von etwa 2335 m² haben und auf denen sich einige eingeschossige, gewerblich genutzte Baulichkeiten befinden, als öffentlicher Parkplatz festgesetzt.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist den zu beteiligenden Behörden und Dienststellen vorgelegt worden. Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Tiergarten hat dem Bebauungsplan am 25. Januar 1961 zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der

Bebauungsplan in der Zeit vom 1. April bis 30. April 1963 öffentlich ausgelegt.

Bedenken und Anregungen wurden zum Bebauungsplan

1. von der VICTORIA Lebens-Versicherungs-Aktien-Gesellschaft, Eigentümerin des Grundstücks Turmstraße 60 Ecke Beusselstraße 15, mit Schreiben vom 22. April 1963, 30. Oktober 1963 und 2. Januar 1964,
2. von Herrn Hans-Dietrich Bredereck, Miteigentümer des Grundstücks Turmstraße 59, mit Schreiben vom 28. April und 16. Oktober 1963,
3. von Herrn Johannes Story, Miteigentümer des Grundstücks Jonasstraße 2, mit Schreiben vom 28. April und 30. Mai 1963,
4. von Frau Hildegard Heidicke, Miteigentümerin des Grundstücks Jonasstraße 3 / Bredowstraße 48, mit Schreiben vom 29. April 1963,
5. von Fräulein Margarethe Pfuhl, Miteigentümerin des Grundstücks Beusselstraße 13-14 Ecke Turmstraße 61, mit Schreiben vom 30. April 1963,
6. von Herrn Rechtsanwalt und Notar Dr. Anton Schikorski und Herrn Rechtsanwalt Gerhard Gerber für Herrn Werner Bartkowiak, Pächter einer Teilfläche des Grundstücks Turmstraße 59, mit Schreiben vom 29. April und 12. Juni 1963

vorgebracht.

Zu 1.: Die Bedenken, die sich gegen die Inanspruchnahme des Grundstücks für die Anlage des öffentlichen Parkplatzes richten, werden mit der ausgezeichneten Geschäftslage und dem Wert des Grundstücks sowie bereits im Gange befindlichen Verhandlungen zum Verkauf des Grundstücks an einen Warenhauskonzern, der die Errichtung eines großen Kaufhauses plane, begründet. Diese Verhandlungen konnten auf Grund der noch ungeklärten Situation hinsichtlich der Bebaubarkeit des Grundstücks bisher nicht zu einem positiven Abschluß gebracht werden.

Die Gesellschaft sei – so wurde weiter ausgeführt – unter keinen Umständen bereit, das Grundstück zur Anlage eines öffentlichen Parkplatzes an Berlin zu veräußern. Die Voraussetzungen für eine Enteignung seien im übrigen nicht erfüllt, da der öffentliche Parkplatz nur für die Kraftfahrer und die in der Nähe ansässigen gewerblichen Unternehmen von Nutzen sei, nicht aber dem Wohle der Allgemeinheit diene. Der benötigte Parkraum lasse sich auch ohne Inanspruchnahme des Grundstücks bereitstellen; beispielsweise könnten durch einen Umbau von Teilflächen der 12,0 m breiten Gehwege der Turmstraße mehr Parkplätze gewonnen werden als auf dem an der Beusselstraße geplanten Parkplatz unterzubringen sind. Außerdem seien im Bereich der Turmstraße nachfolgend aufgeführte Grundstücke zum Abstellen von Kraftfahrzeugen geeignet, deren Benutzung den Fahrzeughaltern, die in der Turmstraße ihre Fahrzeuge abstellen wollen, ohne Nachteile zugemutet werden könne:

- a) Gotzkowskystraße 5
- b) Zwinglistraße 18-19
- c) Waldenserstraße 10 Ecke Emdener Straße 10-18
- d) Waldstraße 57
- e) Beusselstraße 27
- f) Beusselstraße 59
- g) Beusselstraße 60
- h) Beusselstraße 77
- i) Rostocker Straße 44-45.

Es sei zudem denkbar, den in der Waldstraße in einem Abstand von etwa 50,0 m von der Turmstraße vorhandenen Promenaden-Mittelstreifen zu Stellplätzen umzugestalten, zumal dieser Streifen etwa 10,0 m von der Kreuzung entfernt in halber Breite und etwa 40,0 m Länge bereits als Autobusendhaltestelle genutzt werde.

Daraus ergebe sich, daß im Bereich Turmstraße ausreichende Flächen zur Schaffung öffentlichen Parkraumes vorhanden seien und es nicht vertreten werden könne, ein so wertvolles und günstig gelegenes Eckgrundstück als öffentlichen Parkplatz festzusetzen. Auch habe Berlin bisher bei der Neubebauung vieler Grundstücke in dieser Gegend die Frage der Anlage eines öffentlichen Parkplatzes – für den eine zweckmäßigere Grundstückswahl hätte getroffen werden können – nicht aufgeworfen und Möglichkeiten, den

Parkplatzbedarf durch Errichtung von Parkhäusern zu decken, nicht wahrgenommen. Die Enteignung des Grundstücks sei auch nicht wegen der geringeren finanziellen Aufwendungen, die sich bei ebenerdiger Anordnung der Stellplätze im Vergleich zur Errichtung eines Parkhauses an anderer Stelle ergäben, gerechtfertigt, zumal Parkhäuser in anderen Städten sogar rentabel betrieben werden.

Die günstigere Lage des Grundstücks gegenüber den in diesem Bereich vorhandenen landeseigenen Grundstücken rechtfertige ebenfalls nicht seine Inanspruchnahme.

Das Interesse der Allgemeinheit dürfe auch nicht höher bewertet werden als das allgemeine Interesse an der Beschränkung des Eigentumsrechts auf unbedingt notwendige Fälle. Hinzu komme, daß ein Parkplatz unmittelbar an einer Kreuzung verkehrstechnisch ungünstig liege und den fließenden Verkehr behindere. Auch städtebauliche Gründe sprächen für eine Bebauung der Eckgrundstücke. Der Bebauungsplan bedürfe daher einer Änderung.

Zu 2.: Vom Miteigentümer des Grundstücks Turmstraße 59 wird ausgeführt, daß die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Unterlagen, die schon vor mehreren Jahren aufgestellt worden seien, die inzwischen eingetretenen und die abschabaren Veränderungen nicht berücksichtigen würden.

So werde die Verbreiterung des Straßenraumes der Turmstraße nach Norden unter Inanspruchnahme einer Teilfläche des Grundstücks Turmstraße 59 mit der Notwendigkeit der Anlage eines 8,0 m breiten Mittelstreifens für den Straßenbahngleiskörper der Linie 3 begründet und angegeben, daß diese Straßenbahnlinie weiterhin in diesem Abschnitt der Turmstraße verkehren werde. Nach Veröffentlichungen der Tagespresse erwäge die BVG jedoch, die Linie 3 durch eine Autobuslinie zu ersetzen. Nach einer Auskunft der BVG vom April 1963 sollte die Linie im Herbst 1963 eingestellt werden. Bei Durchführung dieser Maßnahme entfielen die Voraussetzung für eine Verbreiterung der Turmstraße im Abschnitt zwischen Waldstraße und Beusselstraße.

Die mit der Vermeidung einer mehrmaligen Verlegung von Versorgungsleitungen begründete Inanspruchnahme einer Teilfläche des Grundstücks für Straßenlandzwecke wäre zudem nicht erforderlich, wenn beim Ausbau der Turmstraße zwischen Waldstraße und Beusselstraße – wie in dem bereits fertiggestellten Teilstück – der Mittelstreifen nur eine Breite von 2,0 m erhielte und die Straßenbahngleise – wie bereits ausgeführt – entfernt werden würden. Es sei nicht einzusehen, daß nach Fortfall der Straßenbahnlinie hier ein breiterer Mittelstreifen als in anderen Abschnitten der Turmstraße angelegt werden müsse. Bei Anlage der Richtungsfahrbahnen in einer Breite von 9,0 m mit einem Mittelstreifen von 2,0 m böte der nördliche Gehweg mit etwa 6,80 m Breite genügend Raum zur Aufnahme der Versorgungsleitungen, die in dem bereits fertiggestellten Abschnitt der Turmstraße in einem entsprechend breiten Streifen verlegt worden seien.

Auch andere planerische Maßnahmen im Verlauf der von der Straßenbahnlinie 3 befahrenen Strecke – so wurde ausgeführt – ließen die Unzweckmäßigkeit erkennen, beim Umbau der Turmstraße die Straßenbahngleise nur für einen kurzen Zeitraum zu verlegen. Abgesehen von dem vermeidbaren Kostenaufwand bleibe zu bedenken, daß später während der Herausnahme der Straßenbahngleise die entsprechenden Straßenzüge wiederum für den Verkehr gesperrt werden müßten. Es werde daher angeregt, auf die BVG einzuwirken, den Betrieb der Straßenbahnlinie 3 bereits vor dem Umbau dieses Abschnittes der Turmstraße einzustellen. In diesem Falle würde auch nur eine einmalige Verlegung der Versorgungsleitungen im nördlichen Gehweg notwendig, so daß auf die Inanspruchnahme der 2,10 m tiefen Grundstücksteilfläche für Straßenlandzwecke verzichtet werden könnte.

Eine nochmalige Überprüfung durch die zuständigen Behörden vor Festsetzung des Bebauungsplanes erscheine zweckmäßig.

Die beabsichtigte Inanspruchnahme des Restgrundstücks zur Anlage eines öffentlichen Parkplatzes diene nur dem ruhenden Verkehr, und es müsse zu bedenken gegeben werden, daß die anzulegenden Zu- und Ausfahrten zu erheblichen Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs im Kreuzungsbereich der Turmstraße mit der Beusselstraße und der Gotzkowskystraße/Waldstraße führen würden.

Im übrigen werde angeregt, wegen der bei Benutzung des geplanten Parkplatzes auftretenden verkehrlichen Schwierigkeiten, die bei Anlegung von Parkplätzen auf Grundstücken in den Nebenstraßen nicht in Erscheinung treten würden, den geplanten Parkplatz noch einmal auf seine verkehrstechnischen Auswirkungen hin zu überprüfen.

In der Begründung zum Bebauungsplan begnüge man sich weiter mit der Feststellung, daß die nach dem Bebauungsplan vorgesehene Anlegung des öffentlichen Parkplatzes auf den Grundstücken Turmstraße 59 und 60 Ecke Beusselstraße 15 zur Schaffung ausreichender Parkmöglichkeiten dringend erforderlich sei; es fehle eine Darlegung der Parkverhältnisse unter Gegenüberstellung des vorhandenen und des benötigten Parkraumes. Auch die angeführte Verkehrszählung von 15. August 1962 gebe nicht ausreichend Aufschluß und begründe nicht die Notwendigkeit der Anlegung des öffentlichen Parkplatzes am äußersten westlichen Ende der Turmstraße. Es müsse aber Aufgabe der Planung sein, zu prüfen, ob die Parkraumnot nicht durch andere geeignete Maßnahmen behoben werden könne. Die im westlichen Abschnitt der Turmstraße vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte und kleinen Kaufhäuser verursachten – ganz im Gegensatz zu den in anderen Abschnitten der Turmstraße gelegenen Verwaltungen, Gerichten und sonstigen öffentlichen Gebäuden – nur Parkraumbedürfnisse für verhältnismäßig kurze Zeiträume. Es sei daher zu prüfen, ob durch die Einführung einer Kurzparkzone in dem genannten Bereich eine Entlastung des anfallenden ruhenden Verkehrs herbeigeführt werden könne. Außerdem müsse berücksichtigt werden, daß die außerhalb des Planbereichs auf Straßenland der Oldenburger Straße und der Emdener Straße beabsichtigte Schaffung von 110 Stellplätzen ebenfalls zur Minderung der Parkraumnot beitrage. Die Inanspruchnahme des Grundstücks Turmstraße 59 für den vorgenannten Zweck diene weder dem Wohle des öffentlichen Verkehrs noch sei sie aus städtebaulichen Gründen erforderlich; zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs könnten vielmehr auch folgende Maßnahmen dienen:

1. Umgestaltung des etwa 8,0 m breiten Mittelstreifens der Waldstraße – die praktisch keinen Durchgangsverkehr habe – von der Endhaltestelle der Autobuslinie 1 ab nach Norden zu einem Parkstreifen für Personenkraftwagen.
2. Anlegung von Parkhöfen durch Umgestaltung von Teilflächen der Gehwege am Fahrbahnrand der Huttenstraße in einer Länge von etwa 200 m westlich der Beusselstraße.
3. Schaffung eines Parkplatzes auf den im Eigentum Berlins stehenden Grundstücken Zwinglistraße 18 und 19 und Erweiterung dieser Fläche durch Einbeziehung des privaten Grundstücks Gotzkowskystraße 5 und von rückwärtigen Teilflächen der privaten Grundstücke Beusselstraße 9, 10, 10 a und 11.
4. Schaffung eines Parkplatzes auf den unbebauten im Eigentum Berlins stehenden Grundstücken Emdener Straße 10-14 und Waldenserstraße 8, die für den vorgenannten Zweck auf Grund ihrer günstigen Lage zum Einkaufszentrum besonders geeignet seien. Aus der Verpachtung von Teilflächen dieser Grundstücke zur Errichtung von Kraftfahrzeugunterständen und zur Anlegung eines Minigolfplatzes sei zu ersehen, daß die Grundstücke für längere Zeit nicht für andere Zwecke benötigt würden.
5. Erwerb
 - a) des unbebauten Grundstücks Waldstraße 57 und des Grundstücks Waldstraße 56, auf dem sich ein fünfgeschossiges unbewohntes, baufälliges Gebäude befindet,
 - b) des abgeräumten Grundstücks Waldstraße 53 und des nur teilweise bebauten Grundstücks Waldstraße 50

zum Zwecke der Anlegung von Parkplätzen.

Diese Grundstücke lägen in einer für Kraftfahrer zumutbaren Entfernung zur Turmstraße, wenn sie ihre Fahrzeuge abstellen wollen. Einer Schließung dieser Baulücken aus städtebaulichen Gründen müsse eine Bebauung der beiden für die Anlegung des öffentlichen Parkplatzes vorgesehenen, an Hauptverkehrs- und Geschäftsstraßen gelegenen Grundstücke Turmstraße 59 und 60 Ecke Beusselstraße 15 vorangehen. – Außerdem sei bekannt, daß eine Baugenehmigung für das Grundstück Waldstraße 57 nicht erteilt worden sei.

Weiter wurde ausgeführt, daß es in Berlin nicht üblich sei, Parkplätze auf unmittelbar an Hauptgeschäfts- und Verkehrsstraßen gelegenen Grundstücken anzulegen. Zudem erfordere die hervorragende Lage der beiden Eckgrundstücke aus städtebaulichen und ästhetischen Gründen eine großzügig gestaltete Bebauung. Bei Anlegung des Parkplatzes müsse der im Jahre 1952 mit einem aufstockungsfähigen Massivbau begonnene und später wegen der Planungsabsichten Berlins nicht weitergeführte eingeschossige Baukörper abgerissen werden; hierdurch werde die Sicht auf die unansehnlichen Hintergebäude der Waldstraße und der Beusselstraße frei.

Da auf dem ostwärts angrenzenden Grundstück Turmstraße 59 eine Bebauung zugelassen worden sei, erscheine die beabsichtigte Inanspruchnahme des Grundstücks Turmstraße 59 ungerechtfertigt, zumal für die Anlegung des öffentlichen Parkplatzes keine zwingende Begründung gegeben werde; dies sei jedoch unbedingt erforderlich, da noch andere als Parkplatz geeignete Grundstücke in der näheren Umgebung vorhanden seien.

Die für die Inanspruchnahme der Grundstücke Turmstraße 59 und 60 Ecke Beusselstraße 15 gegebene Erklärung, die Grundstücke würden für die Bereitstellung von Parkraum für die Turmstraße benötigt, treffe nicht zu. Berlin beabsichtige vielmehr den Bau einer durch die Turmstraße in die City führenden U-Bahnlinie und wolle mit der Anlegung des Parkplatzes den aus den Außenbezirken kommenden Kraftfahrern lediglich die Möglichkeit geben, in unmittelbarer Nähe des künftigen U-Bahnhofs ihre Fahrzeuge abzustellen, um zur Weiterfahrt die U-Bahn zu benutzen, damit die City vom Oberflächenverkehr entlastet werde. Es sei aber unter den heutigen Umständen ungewiß, wann dieses Projekt verwirklicht werden könne; auch der bereits in großzügiger Weise begonnene Umbau der Turmstraße lasse erkennen, daß selbst die Behörde in absehbarer Zeit nicht mit der Durchführung der U-Bahn-Baumaßnahme rechne.

Ferner wurde vorgebracht, daß die Berechnungen über den anfallenden ruhenden Verkehr unklar wären und nicht begründeten, daß der öffentliche Parkplatz gerade an der in Aussicht genommenen Stelle angelegt werden müsse, wenn man andererseits geeignete berlineigene Grundstücke Privatpersonen zur Nutzung überlasse und billigere, besser geeignete Privatgrundstücke bei der Auswahl des Standortes außer Acht lasse.

Zum Bebauungsplan-Verfahren wurde bemerkt, daß nach § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes die Gemeinde die zum Bebauungsplan vorgebrachten Bedenken und Anregungen zu prüfen habe, was bedeute, daß alle zuständigen Träger der unteren Verwaltung – auch die Bezirksverordnetenversammlung – sich mit den vorgebrachten Bedenken und Anregungen zu befassen haben.

Zu 3.: Der Miteigentümer des Grundstücks Jonasstraße 2 fordert, daß die Frist zum Vorbringen von Bedenken und Anregungen über die Auslegungzeit des Bebauungsplanes hinaus verlängert werden müsse, da die Zweckmäßigkeit, die Art, der Umfang und die Dringlichkeit der Inanspruchnahme des Grundstücks für die Anlegung eines öffentlichen Parkplatzes gegenwärtig noch nicht zu übersehen seien und ein endgültiger Bescheid über Tausch oder Erwerb des Grundstücks noch nicht vorliege.

Er ließ erkennen, daß die Eigentümer zum Verkauf des Grundstücks an Berlin oder zum Tausch des Grundstücks gegen ein gleichwertiges Grundstück aus dem Eigentum Berlins bereit seien und machte geltend, daß Berlin für alle durch den Bebauungsplan hervorgerufenen, die derzeitige Nutzung des Grundstücks beeinträchtigenden Auswirkungen aufkommen müsse.

Zu 4.: Die Bedenken richteten sich gegen die beabsichtigte Inanspruchnahme des Grundstücks für einen öffentlichen Parkplatz; sie wurden, da – wie bereits ausgeführt – erst nach Überalterung der vorhandenen Bausubstanz auf dem Grundstück nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes verfahren werden soll, während der Erörterungen zurückgenommen. Mit der späteren Inanspruchnahme des Grundstücks zusammenhängende Entschädigungsfragen können nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geklärt werden; sie müssen in einem hierfür vorbehaltenen besonderen Verfahren geregelt werden.

Zu 5.: Die Bedenken beziehen sich auf den angrenzenden, bereits rechtskräftigen Bebauungsplan II-30, in dessen Geltungsbereich das Grundstück liegt.

Durch den Bebauungsplan II-49 wurde lediglich die Straßenfluchtlinie vor dem Grundstück Turmstraße 61 Ecke Beusselstraße 13-14 an der Turmstraße im Zuge der Neufestsetzung des Straßenraumes in eine Straßenbegrenzungslinie umgewandelt. Die Bedenken gegen den Bebauungsplan sind daher unbegründet.

Zu 6.: Die Bedenken richten sich gegen die Inanspruchnahme der gepachteten Teilfläche des Grundstücks Turmstraße 59 für Straßenlandzwecke und für die Anlage eines öffentlichen Parkplatzes.

Zur Begründung wurde ausgeführt, daß der auf der gepachteten Teilfläche des Grundstücks vorhandene 1-geschossige Baukörper mit Zustimmung der Baubehörde und mit einem Kostenaufwand von etwa 20 000 DM erstellt worden sei. Der Baukörper habe einen unterkellerten Ladenraum und seine Fundamente gestatteten die Errichtung eines 4- bis 5-geschossigen Gebäudes.

Auf die Inanspruchnahme der gepachteten Grundstücksfläche, deren Größe etwa 70 m² betrage, könne bei Anlage des Parkplatzes verzichtet werden, da diese Fläche höchstens 4-5 Fahrzeuge aufnehmen könne und angesichts der Gesamtgröße des Parkplatzes nicht ins Gewicht falle. Der Pächter habe im Jahre 1953 schon einmal sein Geschäft auf dem außerhalb des Planbereichs gelegenen Grundstück Turmstraße 51 aufgeben müssen. Der Wertverlust stünde in keinem angemessenen Verhältnis zu der beabsichtigten Nutzung.

Im Laufe der Erörterung wurde der Bedarf des Parkplatzes in Frage gestellt und die Auffassung vertreten, daß durch die Verbreiterung der Turmstraße ausreichender Parkraum geschaffen werde und außerdem auch die unbebauten Grundstücke Huttenstraße 6-10, bei deren Inanspruchnahme ein Eingriff in einen Gewerbebetrieb vermieden werden würde, sowie der Mittelstreifen der Turmstraße zur Anlage von Parkplätzen Verwendung finden könnten. Die Entfernung der vorgenannten Grundstücke zur Turmstraße von etwa 150 m berechtere nicht, die Grundstücke außer Acht zu lassen.

Der in Aussicht genommene Parkplatz liege zudem im Gegensatz zu den Grundstücken Huttenstraße 6-10 verkehrsmäßig äußerst ungünstig und seine Benutzer würden beim Zu- und Ausfahren den sich auch hinsichtlich der öffentlichen Verkehrsmittel hier ballenden Verkehr behindern.

Nach dem Grundsatz des geringsten Eingriffs in das Eigentum Dritter müsse mit Rücksicht darauf, daß auf dem Grundstück Turmstraße 59 Gebäudeteile vorhanden seien, ein gewerbliches Unternehmen betrieben werde und ein Entscheidungsverfahren zu hohen Kosten für Berlin führen würde, von einer Inanspruchnahme der bebauten Teilfläche des Grundstücks abgesehen und auf die aufgezeigten Ersatzgrundstücke zurückgegriffen werden.

Zu den Bedenken **zu 1., 2. und 6.** ist folgendes auszuführen: Zur Deckung des im Einzugsgebiet der Turmstraße besonders großen Fehlbedarfs an Stellplätzen für Personenkraftwagen ist die Anlage von öffentlichen Parkplätzen im Interesse der Allgemeinheit unbedingt notwendig. Es müssen daher alle Möglichkeiten zur Verminderung der Verkehrsschwierigkeiten ausgeschöpft werden, um den derzeitigen sowie den zukünftigen Verkehr zu bewältigen und der Allgemeinheit später wesentlich höhere Aufwendungen zu ersparen.

Es darf auch nicht übersehen werden, daß durch die Schaffung ausreichender Parkmöglichkeiten die innerstädtische Verkehrsentwicklung insgesamt erleichtert wird, weil der fließende Verkehr nicht noch zusätzlich durch die nach freien Parkständen suchenden Kraftfahrer verstärkt wird.

Die Grundstücke Turmstraße 59 und 60 Ecke Beusselstraße 15 sind für die Anlage eines öffentlichen Parkplatzes besonders gut geeignet, da sie den Kraftfahrern, die von Norden, Westen und Süden kommen und das Kaufzentrum Turmstraße besuchen wollen, die Möglichkeit geben,

ihre Fahrzeuge am Beginn der Geschäftsstraße abzustellen, ohne erst den Bereich durchfahren und Parkstellen suchen zu müssen. Dies trägt wesentlich zur Entlastung des fließenden Verkehrs bei.

Die gegen die Lage des Parkplatzes vorgebrachten Bedenken verkehrstechnischer und funktioneller Art sind unbegründet. Es besteht keine Schwierigkeit, bei entsprechender geringfügiger Verlegung der Autobushaltestellen die Zu- und Ausfahrten so verkehrsgünstig anzulegen, daß der fließende Verkehr nicht behindert wird, da sowohl in der Turmstraße als auch in der Beusselstraße die Anordnung von Mittelstreifen vorgesehen ist. Die an der Kreuzung des Straßenzuges Huttenstraße / Turmstraße mit der Beusselstraße und an den benachbarten Kreuzungen Turmstraße-Waldstraße/Gotzkowskystraße sowie Beusselstraße-Sickingenstraße/Siemensstraße vorhandenen bzw. geplanten Verkehrssignalanlagen gewährleisten, daß in den Verkehrsströmen ausreichend große Lücken entstehen, die neben den Rechtsabbiegern – nach späterem Wegfall der Straßenbahn – und Anlage von Abbiegespuren in den Mittelstreifen – auch Linksabbiegern ein ungehindertes Zu- und Ausfahren ermöglichen.

Die im Jahre 1963 verkürzte Straßenbahnlinie 3, deren Gleiskörper einen breiteren Mittelstreifen in diesem Abschnitt der Turmstraße erfordert, soll in absehbarer Zeit stillgelegt und durch eine Autobuslinie ersetzt werden. Die Straßenbahngleise müssen jedoch als Betriebsgleise zur Hauptwerkstatt in der Uferstraße in Wedding zunächst noch für absehbare Zeit erhalten bleiben.

Die spätere Herausnahme der Gleisanlagen ermöglicht eine Reduzierung der Breite des Mittelstreifens der Turmstraße zugunsten der bereits erwähnten später unbedingt erforderlichen Abbiegespuren für die von Westen kommenden Benutzer des öffentlichen Parkplatzes sowie die von Osten kommenden und zur geplanten kreuzungsfreien Verbindung Beusselstraße-Cauerstraße zu fahrenden Fahrzeuge. Die Reduzierung hat keine Auswirkungen auf die beabsichtigte Inanspruchnahme der etwa 2,10 m tiefen Restflächen des fast ausschließlich für Parkplatzzwecke benötigten Grundstücks Turmstraße 59 entlang der Turmstraße, da diese Fläche ohnehin nicht mehr selbständig zu nutzen wäre. Im übrigen ist die Inanspruchnahme der Restfläche für die Verlegung von Leitungen der BEWAG und der Berliner Feuerwehr notwendig, da der Gehweg vor dem Grundstück einschließlich dieser Fläche nur eine Breite von etwa 5,0 m hat und in dem vorhandenen Teil des Gehweges bereits Leitungen der Bundespost liegen.

Die vorgeschlagene Umgestaltung eines Teiles der Gehwege der Turmstraße zu Parkhöfen kann nicht durchgeführt werden, da eine weitere Verengung der für eine Kaufstraße ohnehin sehr schmalen Gehwege – ihre Breite soll nach dem Umbau etwa 5,0–7,0 m betragen – mit Rücksicht auf einen reibungslosen Ablauf des Fußgängerverkehrs nicht vertretbar wäre. Soweit jedoch die Möglichkeit besteht, innerhalb des Straßenlandes der angrenzenden weniger stark belasteten Straßen im Bereich der Turmstraße zusätzliche Stellplätze zu schaffen, sollen – wie z. B. in der Huttenstraße – Parkstreifen und Parkhöfen angelegt werden. Zur Deckung des großen Fehlbedarfs an Stellplätzen reichen diese Maßnahmen jedoch nicht aus.

Bei der ständigen Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs ist in absehbarer Zeit mit einer Motorisierungsdichte von 1:5 zu rechnen. Daraus ergibt sich für das Einzugsgebiet der Turmstraße mit einer Wohnbevölkerung von etwa 65 700 Personen und einer Arbeitsbevölkerung von etwa 16 700 Personen ein voraussichtlicher Bedarf von etwa 16 600 Stellplätzen. Vorhanden sind in diesem Gebiet aber nur etwa 2220 private Stellplätze, 230 Stellplätze auf öffentlichen Parkplätzen und in Parkhöfen und etwa 3150 Stellplätze an den Straßenrändern. Unter Berücksichtigung der 1964 geplanten Stellplätze einschließlich der im Planbereich gelegenen öffentlichen Parkplätze und in Parkhöfen verbleibt mithin noch ein Fehlbedarf von etwa 10 000 Stellplätzen. Daraus ist zu ersehen, daß durch die Planungsmaßnahmen gegenwärtig nur ein Teil der erforderlichen Stellplatzflächen sichergestellt werden kann. Bei einer weiteren Verdichtung des ruhenden Verkehrs in diesem Bereich wird die Errichtung eines Parkhauses auf den in Rede stehenden Grundstücken vorgesehen werden müssen.

Zu den von der Eigentümerin des Grundstücks Turmstraße 60 Ecke Beusselstraße 15, von dem Miteigentümer des Grundstücks Turmstraße 59 und von dem Pächter einer Teilfläche dieses Grundstücks benannten Grundstücken und Flächen, die von Berlin ersatzweise für die Anlegung öffentlicher Parkflächen in Anspruch genommen werden sollen, ist zu bemerken, daß

1. die Grundstücke Zwinglistraße 18 und 19 und Teilflächen der Grundstücke Beusselstraße 9, 10, 10 a und 11 und Gotzkowskystraße 5 durch den Bebauungsplan II-30 als Standort für eine Kindertagesstätte und einen Kinderspielplatz festgesetzt worden sind und mit der Durchführung dieser Vorhaben bereits begonnen worden ist,
2. die Grundstücke Waldenserstraße 10 Ecke Emdener Straße 10-13 ebenfalls für eine in diesem dicht besiedelten Gebiet erforderliche Kindertagesstätte und einen Kinderspielplatz benötigt werden,
3. das auf dem Grundstück Waldstraße 56 vorhandene, gegenwärtig unbewohnte Gebäude z. Z. umgebaut wird und als Arbeiter-Wohnheim Verwendung finden soll,
4. das Grundstück Waldstraße 57 der Erschließung des Grundstücks Turmstraße 57-58 dient; die Grundstücke befinden sich in der Hand eines Eigentümers und bilden eine wirtschaftliche Einheit. Außerdem wird aus städtebaulichen Gründen zur Schließung der Baulücke eine 5geschossige Wohnbebauung für notwendig erachtet. Auf dem Hintergelände sollen die für dieses Vorhaben nachzuweisenden und die für das Grundstück Turmstraße 57-58 erforderlichen privaten Stellplätze angelegt werden,
5. das Grundstück Beusselstraße 27, dessen Entfernung zur Turmstraße etwa 220 m beträgt, als Parkplatz für den ruhenden Verkehr der Turmstraße auf Grund seiner ungünstigen Lage nicht angenommen werden würde,
6. die Grundstücke Beusselstraße 59 und 60 in einer Tiefe von etwa 7,60 m für die geplante Verbreiterung der Beusselstraße benötigt werden; auf den verbleibenden Restflächen ist die Errichtung eines für die Versorgung des Gebietes dringend erforderlichen Postamtes vorgesehen,
7. das gesamte Grundstück Beusselstraße 77 für die geplante Verbreiterung der Beusselstraße benötigt wird,
8. die Grundstücke Rostocker Straße 44 und 45 von Berlin für einen Kinderspielplatz erworben worden sind, für dessen Anlegung bereits Haushaltsmittel zur Verfügung stehen,
9. die Grundstücke Emdener Straße 14-18 und Waldenserstraße 8 für eine Erweiterung des angrenzenden Schulstandortes erworben worden sind,
10. die Baulücken im Bereich der Grundstücke Waldstraße 50 und 53 aus städtebaulichen Gründen geschlossen werden müssen; außerdem würden die Grundstücke wegen ihrer Entfernung zur Turmstraße von den Besuchern dieser Straße kaum angenommen werden und infolge ihres ungünstigen Schnittes schlecht ausnutzbar sein,
11. der Promenaden-Grünstreifen der Waldstraße mit seinem alten Baumbestand in diesem dicht besiedelten Gebiet als Gegenpol zu den verkehrsreichen Haupt- und Verkehrsstraßen unbedingt erhalten bleiben muß,
12. der Mittelstreifen der Turmstraße – abgesehen von seiner nicht ausreichenden Breite – für Parkzwecke aus grundsätzlichen Erkenntnissen im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs nicht herangezogen werden kann, sondern zur Unterbindung des wahllosen Überschreitens der Fahrbahnen außerhalb der Kreuzungen sogar begrünt werden muß,
13. ein Teil der Grundstücke Huttenstraße 6-10 von der AEG für die Bereitstellung von privaten Stellplätzen erworben worden ist und dieser Firma auch erhalten bleiben muß. Die Lage dieser Grundstücke ist zudem für die Anlegung eines öffentlichen Parkplatzes für die Turmstraße ungünstig. Außerdem muß hier der Stellplatzbedarf im Bereich westlich der Beusselstraße gedeckt werden.

Die zwischenzeitliche Verpachtung der Grundstücke Waldenserstraße 10 Ecke Emdener Straße 10-14 erfolgt nur kurzfristig bis zur Inanspruchnahme für die vorgesehene Nutzung. Aus der Verpachtung kann somit nicht hergeleitet werden, daß diese Grundstücke für die in Aussicht genommenen öffentlichen Zwecke nicht benötigt werden.

Hieraus folgt, daß ein Ausweichen auf andere in der Nähe gelegene Grundstücke nicht möglich ist. Die Grundstücke Turmstraße 59 und 60 Ecke Beusselstraße 15 sind somit die einzigen für die Anlegung des geplanten öffentlichen Parkplatzes geeigneten und noch verfügbaren Grundstücke in diesem Bereich. Andere geeignete Grundstücke stehen für die Anlegung von öffentlichen Parkplätzen nicht zur Verfügung.

Verkehrliche Gründe, die gegen die Anlegung von öffentlichen Parkplätzen unmittelbar an Hauptverkehrsstraßen und Geschäftsstraßen sprechen, bestehen nicht.

Die angeregte Einführung von Kurzparkzonen ist nur eine Maßnahme zur Ordnung des ruhenden Verkehrs und schafft keinen zusätzlichen Parkraum und würde deshalb bei dem hohen Parkplatz-Fehlbedarf die Inanspruchnahme des in Rede stehenden Grundstücks als öffentlichen Parkplatz nicht überflüssig machen. Die durch die geplante Umgestaltung des Straßenraumes weiterer Nebenstraßen der Turmstraße – wie der Wilhelmshavener Straße, der Oldenburger Straße und der Emdener Straße – bereitzustellenden Stellplätze sind in der bereits aufgeführten Zahl der Stellplätze am Straßenrand enthalten.

Der Anregung, eine Geschäfts- oder Wohnbebauung für die Grundstücke aus städtebaulichen Gründen zuzulassen, kann im Interesse der notwendigen Stellplatzbeschaffung im Raum der Turmstraße nicht gefolgt werden. Hinzu kommt, daß auch ein Parkhaus, das – wie bereits ausgeführt – gegebenenfalls auf den Grundstücken errichtet werden muß, den gestalterischen Gesichtspunkten Rechnung tragen könnte.

Auf die Inanspruchnahme der verpachteten Teilfläche des Grundstücks Turmstraße 59 kann aus Gründen der wirtschaftlichen Einteilung des geplanten öffentlichen Parkplatzes nicht verzichtet werden, da für die Benutzung des Parkplatzes auf diesem Grundstück eine Zu- und Ausfahrt angelegt werden muß. Die daher erforderlich werdende Abräumung dieser Fläche ist als Folge der von Berlin mit der Entwicklung des Kraftverkehrs zu ergreifenden Maßnahmen, die bei der Genehmigung des Vorhabens noch nicht übersehen werden konnten, notwendig und unumgänglich. Damit zusammenhängende Fragen der Entschädigung können nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geklärt werden; sie müssen in einem hierfür vorbehaltenen besonderen Verfahren geregelt werden. Die von dem Pächter erwähnte Aufgabe seines früher auf dem Grundstück Turmstraße 51 betriebenen Geschäfts war keine Folge von Maßnahmen der öffentlichen Hand.

Die Erörterung der zum Bebauungsplan vorgebrachten Bedenken und Anregungen fällt nicht in die Zuständigkeiten der Bezirksverordnetenversammlung. Nach § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes bedarf der Bebauungsplan lediglich vor seiner öffentlichen Auslegung der Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen konnten aus den angeführten Gründen nicht berücksichtigt werden.

Zu den Bedenken zu 3. ist auszuführen, daß das Grundstück Jonasstraße 2 – wie bereits erwähnt – erst nach der Überalterung der vorhandenen Bausubstanz für die Anlegung eines öffentlichen Parkplatzes in Anspruch genommen werden soll. Das Grundstück samt des Bezirks wird sich zu gegebener Zeit um einen Erwerb dieses Grundstücks bemühen und müßte ggf. versuchen, ein gleichwertiges Grundstück aus dem Eigentum Berlins zum Tausch anzubieten.

Der Bebauungsplan bildet hier die Rechtsgrundlage für eine spätere Durchführung der Maßnahmen und hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die derzeitige Nutzung des Grundstücks. Laufende Unterhaltungsarbeiten bleiben zulässig. Für Vorhaben, die eine wertsteigernde Änderung der vorhandenen baulichen Anlagen zur Folge haben, gilt § 32 des Bundesbaugesetzes. Etwaige Entschädigungsfragen müssen erforderlichenfalls zu gegebener Zeit in einem besonderen Verfahren geklärt werden.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl I S. 341/GVBl
Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Ok-
tober 1960 (GVBl S. 1080).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Einnahmen und sächliche Ausgaben:

Die Kosten betragen nach Angabe des Bezirksamtes

- | | |
|--|-------------------|
| 1. für den noch durchzuführenden
Straßenumbau | etwa 2 067 000 DM |
| 2. für die noch notwendigen
Leitungsverlegungen | etwa 280 000 DM |
| 3. für die noch zu erstellenden
Beleuchtungsanlagen | etwa 100 000 DM |
| 4. für den Grunderwerb | etwa 237 300 DM |
| 5. für Abriß und Entmietung | etwa 357 000 DM. |

Die Mittel sind haushaltsmäßig für die Rechnungsjahre
1963 und 1964 erfaßt, und zwar

- zu 1. unter HUA A 6700 HSt 828,
zu 2. unter HUA B 6700 HSt 850,
zu 3. unter HUA B 6700 HSt 871.

Die Kosten zu 4. werden aus dem Sonderkonto J 3100 be-
stritten und sollen später aus Haushaltsmitteln erstattet
werden. Sie und die Mittel zu 5. werden zu gegebener Zeit
in die Fachhaushalte eingestellt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 18. August 1964

Der Senat von Berlin

Albertz
Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen