



Drucksachen

des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 12. 3. 1965

IV. Wahlperiode

Nr. 860

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 (1) der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes II-60
für das Gelände südlich des Landwehrkanals
zwischen Budapester Straße, Keithstraße,
Wichmannstraße, Einemstraße, Kurfürstenstraße,
Buchenstraße, Lützowstraße und Lützowufer
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-60
für das Gelände südlich des Landwehrkanals
zwischen Budapester Straße, Keithstraße, Wichmannstraße,
Einemstraße, Kurfürstenstraße, Buchenstraße,
Lützowstraße und Lützowufer im Bezirk Tiergarten**

Vom 18. Februar 1965

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-60 vom 8. November 1963 mit Deckblatt vom 8. Februar 1965 für das Gelände südlich des Landwehrkanals zwischen Budapester Straße, Keithstraße, Wichmannstraße, Einemstraße, Kurfürstenstraße, Buchenstraße, Lützowstraße und Lützowufer im Bezirk Tiergarten wird festgesetzt.

§ 2

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

Das Gelände liegt nach der vorbereitenden Bauleitplanung – Neufassung des Baunutzungsplanes vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) – mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche an der Buchenstraße, die zum allgemeinen Wohngebiet der Baustufe II/3 gehört, im Kerngebiet der Baustufe V/3.

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes waren der im Interesse eines zügigen Verkehrsablaufes erforderliche Umbau des Lützowplatzes, des Lützowufers und der Einemstraße sowie die Sicherung von Grundstücksflächen als Straßenland für die Trasse der Südtangente.

Der Umbau des Lützowplatzes ist inzwischen zum Teil durchgeführt worden.

II. Inhalt des Planes

Das Berliner Straßennetz wird durch den in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünzug des Tiergartens stark unterbrochen. Der in Nord-Süd-Richtung durch das Stadtzentrum fließende Verkehr wird daher gezwungen, die wenigen durch den Tiergarten führenden Nord-Süd-Verbindungen zu benutzen oder den Tiergarten zu umfahren.

Das Zusammenfließen dieser Verkehrsströme in wenigen Straßen führt während der Hauptverkehrszeiten – insbesondere auch im Zuge der Hofjägerallee, die eine der am stärksten belasteten Straßen Berlins ist – zu Verkehrsstauungen. Die große Belastung dieses Straßenzuges ist darauf zurückzuführen, daß er den Verkehr aus dem Spreeweg und der Altonaer Straße sowie aus der Einemstraße, der Budapest Straße, der Klingelhöferstraße und der Schillstraße, die die Verbindung zur Südtangente herstellen, aufnehmen muß.

Die beiden wichtigsten Verkehrsknotenpunkte im Zuge der Hofjägerallee – Klingelhöferstraße sind der Große Stern und der Lützowplatz.

Am Lützowplatz treffen auf den in Nord-Süd-Richtung fließenden Verkehr die dem Lützowufer folgenden Verkehrsströme.

Nach eingehenden Untersuchungen der Verkehrsbeziehungen dieses Platzes wurden die Straßen, die Herkulesbrücke und die Kreuzungen so bemessen, daß sie den zu erwartenden Verkehr aufnehmen können.

Für den am Landwehrkanal entlangfließenden Verkehr ist im Zuge des Lützowufers eine Untertunnelung vorgesehen. Außerdem ist beabsichtigt, die Keithstraße vor dem Lützowufer in einem Wendeplatz enden zu lassen.

Der im Zuge der Kurfürstenstraße auszubauende Teil der Südtangente soll einschließlich der Rampen und Ortsfahrbahnen eine Breite von 72,0 m erhalten.

Der Bebauungsplan sichert die für diese Straßenbaumaßnahmen benötigten Grundstücksflächen nördlich der Kurfürstenstraße, östlich der Einemstraße, östlich und westlich des Lützowplatzes und südlich des Lützowufers zwischen Budapest Straße und dem Grundstück Lützowstraße 60 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Keithstraße 47 als öffentliches Straßenland. Hierbei wurden für das Straßenland westlich der Grünfläche des Lützowplatzes eine Breite von 63 m und für das östlich der Grünfläche liegende Straßenland eine Breite von 22,6 m festgesetzt. Die Einemstraße soll eine Gesamtbreite von 43 m erhalten.

Von den Baulandflächen setzt der Bebauungsplan das Grundstück Lützowufer 25 Ecke Landgrafenstraße 7-10 Ecke Wichmannstraße 4-4 a entsprechend dem vorhandenen Zustand als allgemeines Wohngebiet fest; auf dem Grundstück wurden Baukörper mit 5 bis 8 zulässigen Vollgeschossen ausgewiesen.

Das übrige Bauland ist als Kerngebiet festgesetzt worden. Als Nutzungsmaße wurden für die Kerngebietsflächen fünf zulässige Vollgeschosse, die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschößflächenzahl 2,0 bestimmt, wobei jedoch bei einer Wohnbebauung, die für allgemein zulässig erklärt wurde, die Grundflächenzahl 0,3 und die Geschößflächenzahl 1,5 nicht überschritten werden dürfen.

Es gilt die geschlossene Bauweise.

Die Umwandlung der Nutzungsart des Grundstücks Lützowufer 25 Ecke Landgrafenstraße 7-10 Ecke Wichmannstraße 4-4 a von Kerngebiet in allgemeines Wohngebiet ist gerechtfertigt, da das Grundstück ausschließlich mit Wohngebäuden bebaut ist.

Auf dem Lützowplatz und am Ufer des Landwehrkanals setzt der Bebauungsplan öffentliche Grünflächen fest. Ein Leitungsrecht sichert in der öffentlichen Grünfläche auf dem Lützowplatz die für die Anlage eines unterirdischen Regenwassersammelbeckens benötigte Fläche.

Der Bebauungsplan hebt im übrigen die gegenstandslos gewordenen Straßen- und Baufluchtlinien auf und setzt der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen fest.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Die vorgebrachten Änderungswünsche wurden berücksichtigt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Tiergarten hat dem Bebauungsplan am 22. Januar 1964 zugestimmt.

Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 10. Februar 1964 bis 9. März 1964 öffentlich ausgelegen.

Während der Auslegefrist haben Herr Ernst Schulz namens der Eigentümerin des Grundstücks Lützowufer 32 und Herr C. N. Engelhard als Miteigentümer und Bevollmächtigter der beiden übrigen Miteigentümer des Grundstücks Buchenstraße 5 folgende Bedenken und Anregungen gegen den Bebauungsplan vorgebracht:

1. Herr Ernst Schulz zieht namens der Eigentümerin des Grundstücks Lützowufer 32 die Rechtsgültigkeit der auf diesem Grundstück durch Allerhöchste Kabinettsorder vom 26. Juli 1862 etwa 8 m südlich der Straßenfluchtlinie festgesetzten Baufluchtlinie mit der Begründung in Zweifel, daß eine Baufluchtlinie, die zur Zeit des Königreiches Preußen festgesetzt wurde, nicht mehr rechtens sein könne, da es dieses Reich und einen König von Preußen nicht mehr gäbe. Das Kataster – so führte er weiter aus – trage dieser Sachlage bereits Rechnung und weise das Grundstück insgesamt als Bauplatz ohne Vorgarten aus.

Hierzu ist zu bemerken:

Die in Rede stehende Baufluchtlinie wurde durch den Bebauungsplan aufgehoben und durch eine Baugrenze ersetzt. Wie den Ausführungen des Herrn Schulz entnommen werden kann, ist die Eigentümerin daran interessiert nachzuweisen, daß die zwischen den durch Allerhöchste Kabinettsorder festgesetzten, jetzt aufgehobenen Fluchtlinien gelegene Teilfläche ihres Grundstücks, die etwa zur Hälfte für Straßenlandzwecke in Anspruch genommen werden soll, Bauland und nicht Vorgartenland war. Die Bedenken betreffen somit Fragen der Grundstücksbewertung, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht geklärt werden können.

Zu der von Herrn Schulz aufgeworfenen Rechtsfrage ist festzustellen, daß durch Allerhöchste Kabinettsorder festgesetzte Fluchtlinien so lange rechtsverbindlich bleiben, bis sie – wie im vorliegenden Fall – durch einen Bebauungsplan aufgehoben werden. Eintragungen im Kataster können als Beweis für eine etwaige Unwirksamkeit von Fluchtlinienfestsetzungen nicht herangezogen werden, da Vorgärten im Kataster nicht als besondere Flurstücke ausgewiesen werden müssen.

2. Herr C. N. Engelhard unterbreitete für die Eigentümer des Grundstücks Buchenstraße 5 drei Alternativvorschläge als Anregung für einen Austausch der von dem Grundstück Buchenstraße 5 als Straßenland abzutretenden Teilfläche gegen ein kleineres oder auch gleichgroßes Teilstück des nördlich angrenzenden berlineigen Grundstücks Buchenstraße 4.

Hierzu ist zu bemerken:

Die Anregungen betreffen Entschädigungsfragen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht geklärt werden können.

Unabhängig hiervon ist darauf hinzuweisen, daß die zum Austausch vorgeschlagenen Teilflächen aus dem Eigentum Berlins nach dem gegenwärtigen Stand der Planung zu einem Schulstandort gehören.

Die Bedenken und Anregungen konnten daher im Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigt werden.

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. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Einnahmen und sachliche Ausgaben:

Nach Angaben des Bezirksamtes Tiergarten ist mit folgenden geschätzten Kosten zu rechnen:

1. Straßenausbaukosten etwa 3 050 000 DM
Die Mittel sind haushaltsmäßig unter A 67 00 / 829 für die Rechnungsjahre 1964, 1965 und 1966 erfaßt bzw. vorgesehen.
Die Mittel für Anlage der öffentlichen Grünflächen sind in den Straßenausbaukosten enthalten.
 2. Leitungsumlegungen etwa 300 000 DM
Die Mittel sind haushaltsmäßig unter B 67 00 / 850 für die Rechnungsjahre 1964, 1965 und 1966 erfaßt bzw. vorgesehen.
 3. Beleuchtung etwa 80 000 DM
Die Mittel sind haushaltsmäßig unter B 67 00 / 871 für die Rechnungsjahre 1964 und 1965 erfaßt.
 4. Als Grunderwerbsmittel waren in die Haushaltspläne der Rechnungsjahre 1961 und 1962 insgesamt 3 965 000 DM eingestellt, die größtenteils bereits verausgabt worden sind.
- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 3. März 1965

Der Senat von Berlin

Albertz
Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen