

GOODVICE Rechtsanwaltskanzlei | Friedrichstr. 171 | 10117 Berlin

An das  
Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf  
Stadtentwicklungsamt  
Hohenzollerndamm 174-177  
10713 Berlin

**GOODVICE**

Dr. Moritz G. Heile, LL.M.  
Rechtsanwalt  
Friedrichstr. 171  
10117 Berlin

T +49 (0)30 89 545 - 678  
F +49 (0)30 89 545 - 679

moritz.heile@goodvice.law

Berlin, 16.12.2021

Ihr Zeichen:           Bebauungsplan Plan 4-77VE  
Unser Zeichen:       302100.10

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 4-77VE –  
hier: Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeige ich an, dass mich

Herr Dr. Michael Oldengott,  
wohnhaft Rosensteinweg 1, 14193 Berlin

beauftragt hat, ihn in dem Verfahren zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4-77VE für die nordöstlich des Bahnhofs Grunewald und hinter der Trabener Straße gelegenen Flurstücke 148 und 149 und den Weg zur Hildephraim-Straße (Flurstück 151, alle Flur 1 der Gemarkung Grunewald Forst) im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Grunewald zu vertreten. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert. Überdies haben die aus der Anlage zu diesem Schreiben ersichtlichen und durch das gegenständliche Bauvorhaben betroffenen Personen erklärt, sich den folgenden Ausführungen ausdrücklich anzuschließen und sich diese inhaltlich zu eigen zu machen.

Wenngleich das bebauungsplangegegenständliche Bauvorhaben als solches zwar mit Zustimmung durch meinen Mandanten begleitet wird, begegnen der gegenwärtig vorgesehenen Ausgestaltung der baulichen Maßnahmen jedoch erhebliche Bedenken mit Blick auf das damit zu erwartende Verkehrsaufkommen und daraus resultierenden Parkflächenmangel, deren Berücksichtigung im weiteren Planungsprozess geboten ist. Hierzu im Einzelnen:

1. Mit der Realisierung des geplanten Bauvorhabens ist mit einer bedeutsamen Verknappung des gegenwärtigen und ohnehin schon geringen Parkplatzangebots in der Umgebung zu rechnen. Das gesamte Plangebiet ist als autofreies Areal geplant, das – mit Ausnahme von Stellplätzen für Fahrzeuge mobilitätseingeschränkter Personen – über keine Abstellflächen für PKW verfügt. Eine Erschließung wäre somit ausschließlich über die Hilde-Ephraim-Straße möglich, von der ein Fußweg auf das Plangebiet folgt. Insoweit ist hier ein deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten, da nicht nur Besucher:innen des Dokumentationszentrums, sondern auch Studierende auf den Campus werden gelangen wollen und müssen. Indes bestehen weder auf der Entschließungszwecken dienenden Hilde-Ephraim-Straße noch auf der zu- bzw. abführenden Trabener Straße (ausreichende) Parkplatzkapazitäten, sodass es naheliegend erscheint, dass die Parkraumsuche in die umliegende Nachbarschaft ausstrahlen wird.
  - a) Obgleich der Anteil an Autobesitzenden unter der Studierendenschaft – im Vergleich zur restlichen Bevölkerung – unterdurchschnittlich ist, besitzt laut einer Studie des Deutschen Studentenwerks (2013) immerhin ein Drittel aller Studierenden einen eigenen PKW. Legt man bei – wie bebauungsplangegegenständlich – ca. 165 geplanten Wohnungen eben jene Durchschnittsgröße an, käme man – bei unterstellter Belegung pro Apartment von nur einer Person – auf etwa 55 zusätzliche Fahrzeuge nur aufgrund der dort wohnenden Studierenden. All diese PKW werden einer Abstellfläche bedürfen, falls und insoweit – wie gegenwärtig – eine Parkraumgestaltung auf dem Campus nicht vorgesehen ist.
  - b) Selbst wenn aber Studierende seltener über einen eigenen PKW verfügen, so sind doch junge Menschen außerordentlich mobil und nutzen überdurchschnittlich häufig zum Zwecke der Beförderung sog. Sharing Dienste, einschließlich der in Berlin üblichen und praktisch durchgängig verfügbaren Car Sharing Anbieter wie DriveNow, Miles oder WeShare. Diese Fahrzeuge aber nehmen – ebenso wie eigene – Parkraum in Anspruch. Dasselbe gilt, wenngleich auch in geringerem Umfang, für andere Fortbewegungsmittel wie neuerdings E-Scooter der Sharing Dienste Emmy, Felyx oder Unu bzw. E-Tretroller von Anbietern wie Lime, Bird oder Tier. All diese sind bequem via App ausleihbar und entsprechend beliebt bei der jungen Generation. Einer Erhebung des Beratungsunternehmens 6T (2019) zufolge sind Studierende die zweitgrößte Nutzergruppe solcher Angebote: Sie machen 19 Prozent aller Mieten aus. Nichtsdestotrotz erfordern auch Scooter und Roller Abstellflächen. Dass sich diese (häufig) auf der Straße finden, ist selbstverständlich. Schließlich fordert auch der Berliner Senat ausdrücklich und öffentlich dazu auf, solche Mietfahrzeuge „*nicht mitten auf Gehwegen oder in Einfahrten zu parken*“, womit in der Regel – und wie in der hier gegenständlichen Umgebung – nur ein Straßenparken verbleibt.

- c) Tatsächlich dürften die Verkehrsbelastung und der Bedarf an Parkräumen auch durch das Zutun Dritter verursacht werden. Es entspricht der Lebenserfahrung, dass Studierende regelmäßig Besuch empfangen von beispielsweise der eigenen Familie. Typischerweise werden Eltern, Geschwister und andere Angehörige allerdings nicht in Berlin und Umgebung leben, sondern eine weitere Anreise haben. Eine solche aber wird – ob mangels Alternative oder aus Bequemlichkeit – regelmäßig mit dem eigenen PKW bewältigt, der sodann während der Besuchszeit in der Nähe des Ziels abzustellen ist.
- d) Überdies unterhalten gerade Studierende aufgrund von Alter und aktueller Lebensphase ein regelmäßig ausgeprägtes Sozialleben, das wechselseitige Besuche, Unternehmungen im Freundes- und Bekanntenkreis oder auch private Feiern und Partys einschließt. Zu diesen und vergleichbaren Zwecken erscheint es lebensnah, dass Dritte den Campus aufsuchen, insbesondere auch in den Abend- und Nachtstunden. Dann aber wird der öffentliche Nahverkehr oftmals keine Beförderungsoption sein, um das Ziel zu erreichen, sodass aufgrund der örtlichen Gegebenheiten einzig eine An- und Abreise mit dem PKW wahrscheinlich erscheint, infolgedessen zusätzliches Verkehrsaufkommen und erhöhter Parkbedarf entstünde.
- e) Letztlich dürfte auch mit Blick auf die Besuchenden des geplanten Dokumentationszentrums mit erheblichem (zusätzlichem) PKW Verkehr zu rechnen sein. Es erscheint nicht unwahrscheinlich, dass das Zentrum vor allem auch Auswärtige, d.h. Nichtberlinerinnen und Nichtberliner anzieht. Diese aber werden regelmäßig nicht mit öffentlichen Verkehrsmitteln aus der Stadt kommend anreisen, sondern – auch aufgrund der verkehrsgünstigen Lage in Nähe der Autobahn – mittels individuellen Personenverkehrs, vornehmlich dem PKW. Das dürfte umso mehr gelten, wenn man – lebensnah – annimmt, dass es sich bei Besuchenden um ältere Mitmenschen handelt, die typischerweise häufig mit dem eigenen Fahrzeug anreisen. Nicht ohne Grund stellt die Altersgruppe Ü60 die größte Nutzer:innengruppe im motorisierten Individualverkehr: Dem Statistischen Bundesamt (2019) zufolge verfügen 74,7 Prozent aller Deutschen im Alter von mehr als 60 Jahren über einen eigenen Wagen. Obgleich dies nachvollziehbar ist, werden auch diese Fahrzeuge einer Abstellmöglichkeit bedürfen, die sich nur in der Nachbarschaft des Campusgeländes finden lassen wird.
- f) Der Vollständigkeit halber sei ergänzt, dass schließlich während der geschätzt über dreijährigen Bau- und Realisierungsphase des Vorhabens zusätzliches Verkehrsaufkommen in erheblichem Umfang auf die planungsgegenständliche Umgebung zukommen wird, insbesondere durch baustellentypische Baufahrzeuge, Kräne und andere Gerätschaften. Dies aber darf mit Blick auf die ohnehin – wie dargestellt – angestregte Parkraumsituation vor Ort nicht zu Lasten der bestehenden Siedlungsstraßen führen.

2. Angesichts all dessen ist nicht nur mit zunehmender Parkplatzsuche, sondern auch mit einer Verdrängung der bereits Anliegenden zu rechnen. Schon heute ist das Angebot an verfügbaren Abstellflächen in der bauprojektnahen Umgebung gering. Würden nun zusätzliche Fahrzeuge mit dem Ziel Campus jenseits der Hilde-Ephraim-Straße in die umliegenden Straßen zu Parkzwecken eindringen, würden dort bisher und üblicherweise parkende Anwohner:innen ihrerseits auf die Suche nach Alternativen in der weitergehenden Nachbarschaft gehen. Damit ergäbe sich gewissermaßen ein Dominoeffekt, ausgehend von der Hilde-Ephraim-Straße über die Trabener Straße bis hinein in die Wohnstraße meines Mandanten und darüber hinaus. Das aber kann und darf nicht Ergebnis der Realisierung des gegenständlichen Bauvorhabens sein.
  
3. Vor dem Hintergrund all dessen erscheint es erforderlich, die Erteilung der Baugenehmigung mit einer Auflage zur Parkraumgestaltung, einschließlich der Schaffung ausreichender Stellplätze für PKW und andere Fahrzeuge, zu verbinden. Insbesondere sollte auf diesem Wege – beispielsweise durch den verpflichtenden Bau einer Tiefgarage – sichergestellt werden, dass Studierende sowie Campus Besuchende ausreichend Möglichkeiten vorfinden, ihre Kraftfahrzeuge ordnungsgemäß zu parken, ohne auf öffentliche Straßen der unmittelbaren Nachbarschaft ausweichen zu müssen. Alternativ mag es erwägenswert sein, den Campus an anderer Stelle zu erschließen und nicht – wie bisher vorgesehen – einzig über mittels eines Fußwegs von der Hilde-Ephraim-Straße, oder hier jedenfalls eine PKW-geeignete Zufahrt mittels eigener Stichstraße zu dem Plangebiet zu errichten, zu dessen Umsetzung sich ein gegenwärtig zum Verkauf stehendes Grundstück an der Trabener Straße eignet. Nur so wird es möglich sein, den berechtigten Anliegen und begründeten Interessen meines Mandanten gerecht zu werden.

Alles in allem ist es unbedingt geboten, einer Entwertung des bestehenden Siedlungscharakters rund um das bebauungsplangegegenständliche Plangebiet und somit einer solchen der sich in unmittelbarer Umgebung befindlichen Grundstücke infolge der o.g. Umstände vorzubeugen. Im Falle einer Baurealisierung in vorgesehener Art und Weise drohen irreparable Nachteile zu Lasten der ansässigen Nachbarschaft sowie ihres Eigentums und dessen Nutzbarmachung. Daher ist behördliche Veranlassung dringend angezeigt.

Für den Fall von Rückfragen oder Erörterungsbedarf halte ich mich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



**Dr. Moritz G. Heile**  
Rechtsanwalt

Anlage