



UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Städtebaukunst

Ehlgötz, Hermann

Leipzig, 1921

II. Beschränkung der Baufreiheit

[urn:nbn:de:hbz:466:1-79535](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-79535)

band gebildet wurde, dessen Leitung zuständig war für die einheitlich zu lösenden Aufgaben des Verkehrs, der Hauptlinien des Bebauungsplanes, der Bauvorschriften. Erst in letzter Zeit folgte der Zusammenschluß zu der Stadtgemeinde Groß-Berlin.

Auf dem Gebiete der Stadterweiterung sind der Privattätigkeit weite Gebiete erschlossen; ihre Tätigkeit erstreckt sich auf die Errichtung von Wohn-, Geschäfts- und Industriegebäuden, auf Verkehrsunternehmungen, schließlich als Grundbesitzer auf die Erschließung neuer Baugebiete. Im letzteren Falle kann die Privatwirtschaft auch an der Aufstellung des Stadtbauplanes und der Ausführung der Straßen einen maßgebenden Anteil nehmen. Die gewerbliche Terrainererschließung hat große Leistungen vollbracht und ihr Unternehmungsgeist kann und soll für die Zukunft nicht entbehrt werden. Daß hierbei bedenkliche Auswüchse, in gesundheitlicher und wirtschaftlicher Hinsicht nachteilige Folgen entstanden, die sich namentlich in der Vertenerung und Beschränkung des Wohnraumes geltend machten, hat den Ruf nach Gegenmaßregeln gezeitigt, die letzten Endes auf die Kommunalisierung des Stadterweiterungsgeländes hinausliefen. Man erkennt jedoch heute immer mehr, daß derartige Eingriffe in das Erwerbsleben nicht geeignet sind, das Übel zu bekämpfen. Den Gemeinden stehen in der Straßenherstellung, der Umlegung, der Enteignung, der Bauordnung wirksame Mittel zur Bekämpfung solch' ungesunder Spekulationen zu Gebote.

Schließlich sei noch der Tätigkeit solcher Privaten oder Privatgesellschaften gedacht, die sich aus gemeinnützigen Gründen mit der Errichtung von Wohnungen für die weniger bemittelten Volksklassen beschäftigen. Viele industrielle Werke nehmen die Baustellen- und Wohnungsbeschaffung für ihre Beamten und Arbeiter in die Hand. Dabei finden sich die verschiedensten Formen des Vorgehens. In einem Falle gehen die Häuser in den Besitz des Arbeiters über, im anderen Falle bleiben die Häuser im Besitz der Firma, oder aber es tritt zwischen den Arbeitgeber und Arbeitnehmer eine gemeinnützige Baugesellschaft, die Besitzer der Häuser ist und das Vermietungsgeschäft übernimmt.

II. Beschränkung der Baufreiheit.

Das Bauen kann allgemein nicht freigegeben werden. Es würde sonst eine wilde Bebauung entstehen, die Mißstände der

ärgersten Art zur Folge hätte. Das öffentliche Wohl erfordert, daß das Bauen nach Zeit, Ort und Art beschränkt wird.

Der Zeit nach sollen an einer Straße nicht eher Gebäude errichtet werden dürfen, als bis die Straße fahrbar hergestellt, mit Kanal-, Gas- bzw. Elektrizitäts- und Wasserleitungen versehen ist; denn nur nach dieser Voraussetzung ist für die Zufahrt und Zugänglichkeit zu den Häusern, die Sicherheit und Gesundheit ihrer Bewohner gesorgt. Wird ausnahmsweise ein Neubau vor der Herstellung der Straßen genehmigt, so muß sich der Besitzer der Gemeinde gegenüber verpflichten, für Zugänglichkeit, Anschluß an die städtischen Leitungsnetze selbst aufzukommen. Eine Verpflichtung zur Straßenherstellung für die Gemeinde wird dann eintreten, wenn Sicherheit besteht, daß ein gewisser Teil der angrenzenden Grundstücke mit Gebäuden besetzt wird.

Örtliche Beschränkung des Bauens tritt durch Feststellung des Ortsbauplanes ein. Auf Flächen, welche zu künftigen Straßen, Plätzen, Anlagen im Bebauungsplan bestimmt sind, darf nicht mehr oder nur in jederzeit widerruflicher Weise ohne Schadenersatzansprüche an die Gemeinde beim Widerruf gebaut werden. Wegen dieser Beschränkung in der Benützung des Grundstücks steht dem Eigentümer keinerlei Entschädigungsanspruch zu, dagegen scheint es billig, die Gemeinde zum Ankauf künftigen Platzgeländes zu verpflichten, sobald die umliegenden Straßen hergestellt sind. In der Bebauung sind weiterhin durch Gesetzgebung beschränkt die im ersten, zweiten und dritten Festungsrayon liegenden Grundstücke. Hierher gehört auch das Verbot oder die Beschränkung des Bauens im Überschwemmungsgebiete der Flüsse, damit bei Hochwasser der Abfluß nicht behindert wird.

Hinsichtlich der Bauart sind Beschränkungen unentbehrlich, um den Nachbarn vor Schaden zu bewahren oder um die zukünftigen Mieter und Besitzer zu schützen. Solche Beschränkungen sind Sache der Bauordnung, welche bereits oben behandelt wurde.

III. Enteignung und Neueinteilung von Baugrundstücken.

So einfach die Stadterweiterung auf Gemeindegelände durchzuführen ist, so schwierig gestaltet sie sich auf Privatgelände; denn jeder einzelne Besitzer kann gegen die Abtretung von Ge-