



Drucksachen

des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 27. 9. 1963

IV. Wahlperiode

Nr. 258

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 (1) der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes II-26
für die Grundstücke Rathenower Straße 63-69,
Dreysestraße 1-4, 6, 7, Wilsnacker Straße 17-28,
Birkenstraße 1-5 und 71-78 im Bezirk Tiergarten**

Wir bitten, gemäß Artikel 47 (1) der Verfassung von Berlin die nachstehende, vom Senator für Bau- und Wohnwesen erlassene Verordnung zur Kenntnis zu nehmen:

**Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes II-26 für die
Grundstücke Rathenower Straße 63-69, Dreysestraße 1-4, 6, 7,
Wilsnacker Straße 17-28, Birkenstraße 1-5 und 71-78
im Bezirk Tiergarten.**

Vom 18. September 1963.

Auf Grund des § 17 Abs. 5 des Gesetzes 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) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan II-26 vom 8. Januar 1957 mit Deckblatt vom 10. September 1963 für die Grundstücke Rathenower Straße 63-69, Dreysestraße 1-4, 6, 7, Wilsnacker Straße 17-28, Birkenstraße 1-5 und 71-78 im Bezirk Tiergarten wird festgesetzt.

§ 2

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

Begründung umseitig

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes

Das Gelände, dessen Bebauung durch Kriegseinwirkung zerstört worden ist, liegt nach der vorbereitenden Bauleitplanung – Neufassung des Baunutzungsplanes (ABl. 1961 S. 742) – im gemischten Gebiet, Baustufe V/3.

Die Eigentümer haben die Grundstücke innerhalb des Planbereiches bis auf die Grundstücke Wilsnacker Straße Nr. 22-23 und Birkenstraße 2 im Rahmen des sozialen Wohnungsbauprogramms wieder bebaut.

Der Bebauungsplan dient im wesentlichen der Sicherung des neuen städtebaulichen Zustandes und verhindert willkürliche Zusatzbauten.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt auf dem Gelände mit Ausnahme des Grundstücks Rathenower Straße 63-64 Ecke Birkenstraße 1 eine 5geschossige Wohnbebauung mit insgesamt etwa 300 Wohnungen fest. Wageneinstellplätze, Kinderspielflächen und Mülltonnenflächen sind vorhanden. Für den Block südlich der Birkenstraße wurden Anlagen dieser Art dem Ausbauzustand entsprechend im Deckblatt eingetragen. Die Zufahrt für die Wageneinstellplätze dieses Blockes liegt an der Wilsnacker Straße, die Ausfahrt an der Dreysesstraße.

Auf dem Grundstück Rathenower Straße 63-64 Ecke Birkenstraße 1 setzt der Bebauungsplan die Baufläche für eine Tankstelle als beschränktes Arbeitsgebiet mit 1,2 m³ umbauten Raumes je m² Baugrundstück sowie einen 2geschossigen Baukörper an der Rathenower Straße fest, für den die Vorschriften des § 7 Nr. 9 der Bauordnung für Berlin (gemischtes Gebiet) gelten. Die entsprechende Bebauung ist inzwischen errichtet worden.

Das ursprünglich für die Erweiterung des Tankstellengrundstücks vorgesehene Grundstück Birkenstraße 2 wurde durch Deckblatt aus der Tankstellenfläche herausgenommen, um im Interesse des Eigentümers eine selbständige Bebauung mit einem 5geschossigen Wohngebäude zu ermöglichen.

Sämtliche Straßen sind freigelegt und ausgebaut; an den Ecken wurden, soweit erforderlich, Eckabschrägungen vorgesehen. Die Straßen- und Baufluchtlinien wurden aufgehoben und der Neubebauung entsprechende Baulinien festgesetzt.

Versorgungsleitungen sind vorhanden.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes über die städtebauliche Planung im Lande Berlin (Planungsgesetz) vom 22. August 1949 in der Fassung vom 22. März 1956 (GVBl. S. 272) den zu hörenden Behörden und Dienststellen vorgelegt worden; Einwendungen wurden nicht erhoben.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Tiergarten hat dem Bebauungsplan am 27. Februar 1957 zugestimmt. Er ist in der Zeit vom 28. März bis einschließlich 27. April 1957 zu jedermanns Einsicht ausgelegt worden.

Während der Auslegungsfrist wurden für Frau Anny Köthner, Eigentümerin des Grundstücks Dreysesstraße 5 und Inhaberin der auf dem Grundstück befindlichen Firma J. F. Schwarzlose Söhne, von Herrn Rechtsanwalt Dr. Walter Schulze mit Schreiben vom 26. April 1957 Einwendungen gegen den Bebauungsplan erhoben; sie richteten sich gegen Art und Maß der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung des Grundstücks. Die Ausweisung lediglich eines 5geschossigen Baukörpers an der Dreysesstraße stelle in Anbetracht der Grundstücksgröße eine Benachteiligung gegenüber der Nachbarbebauung dar und würde zu einer erheblichen Wertminderung führen. Außerdem würden betriebsbedingte Veränderungen der derzeitigen Bebauung durch den Bebauungsplan verhindert werden.

Diese Einwendungen fanden mit der Herausnahme des Grundstücks aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ihre Erledigung. Gleichwohl hat die Eigentümerin weiterhin Einwendungen gegen den Bebauungsplan erhoben und die vorgesehene Art der Bebauung des Nachbargrundstücks beanstandet, da sie befürchtet, daß ihre Rechte durch die Nachbarbebauung beeinträchtigt werden könnten.

Hierzu ist folgendes zu bemerken:

Das Gelände liegt nach dem Baunutzungsplan im gemischten Gebiet, in dem nach § 7 Abs. 9 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 Wohngebäude ohne Einschränkung zulässig sind. Die bisherigen Bauanträge der Eigentümer innerhalb des Planbereiches bezogen sich sämtlich auf Wohngebäude; ihnen mußte daher in jedem Fall stattgegeben werden. Die inzwischen ausgeführte Errichtung der Wohnbauten hatte zur Folge, daß praktisch das gemischte Gebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet im Sinne der baurechtlichen Vorschriften wurde. Der Bebauungsplan trägt dieser Entwicklung durch entsprechende Festsetzungen Rechnung. Das Interesse der Einsprechenden an einer anderen Festsetzung mußte bei dieser Sachlage hinter dem Interesse der Allgemeinheit zurücktreten.

Die Einwendungen mußten somit unberücksichtigt bleiben.

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:

Keine.

Berlin, den 25. September 1963

Der Senat von Berlin

Albertz
Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen