



Drucksachen

des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 19. 1. 1968

V. Wahlperiode

Nr. 254

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-101a
für die Grundstücke Feldstraße 4 (teilweise),
Ackerstraße 118-122 und Gartenstraße 48-51
im Bezirk Wedding**

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 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 III-101 a
für die Grundstücke Feldstraße 4 (teilweise),
Ackerstraße 118-122 und Gartenstraße 48-51
im Bezirk Wedding**

Vom 15. Dezember 1967

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung von Zuständigkeitsvorschriften vom 29. November 1966 (GVBl. S. 1681) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan III-101 a vom 13. Juni 1967 für die Grundstücke Feldstraße 4 (teilweise), Ackerstraße 118-122 und Gartenstraße 48-51 im Bezirk Wedding wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Senator für Bau- und Wohnungswesen, Abteilung V, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Wedding, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt 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 Bebauungsplan schafft die Rechtsgrundlage für die im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme angestrebte städtebauliche Ordnung. Das Sanierungsvorhaben ist vom Bundesminister für Wohnungswesen und Städtebau und vom Senator für Bau- und Wohnungswesen als förderungswürdiges Modellvorhaben der Stadterneuerung anerkannt worden.

Die städtebaulichen Mißstände — zu hohe Grundstücksausnutzung, zu geringe Gebäudeabstände, ungenügende Belichtung, Belüftung und Besonnung, fehlende Freiflächen und Stellplätze — sollen durch Abriß der vorhandenen überalterten, schlechterhaltenen und sanitär unzureichend ausgestatteten Gebäude beseitigt werden. Die freigemachten

Grundstücke sollen anschließend mit neuen Wohngebäuden bebaut werden.

Der Sanierungsträger, die Deutsche Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaues gemeinnützige Aktiengesellschaft (DeGeWo), hat die Grundstücke Ackerstraße 118-122 und Gartenstraße 48-51 für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen erworben. Für das Grundstück Feldstraße 4 ist eine Teilung vorgesehen.

In der vorbereitenden Bauleitplanung — Neufassung des Baunutzungsplanes vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) — ist das Gelände als allgemeines Wohngebiet, Baustufe V/3, ausgewiesen; im Plan der Sanierungsgebiete — Ergänzungsplan zum Flächennutzungsplan für die Bezirke II, III, VI, VII, XI, XIV, XX — vom 16. Dezember 1963 (ABl. 1965 S. 36) ist es als Fläche kenntlich gemacht, in der Maßnahmen der Stadterneuerung durchgeführt werden sollen.

II. Inhalt des Planes

Die DeGeWo hat begonnen, die bereits erworbenen Grundstücke den Plänen der Architekten Rave und von Beulwitz entsprechend nach neuzeitlichen städtebaulichen Gesichtspunkten zu bebauen. Der Bebauungsplan setzt für die vorgesehene 1-, 6-, 8- und 9geschossige Bebauung die Grundflächen der baulichen Anlagen, die Zahl der Vollgeschosse sowie allgemeines Wohngebiet fest. Es werden insgesamt 206 Wohnungen erstellt.

Der auf den Grundstücken Ackerstraße 118-120 vorgesehene 6geschossige Baukörper soll im Erdgeschoß Läden aufnehmen. Er wurde zurückgesetzt, um einen Einkaufsvorplatz zu erhalten.

Die gegenüber den Höchstwerten des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung erhöhte Geschosflächenzahl ist nach § 17 Abs. 8 der Baunutzungsverordnung im Interesse der angestrebten städtebaulichen Lösung gerechtfertigt.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 6 ausnahmsweise zulässigen Anlagen wurden durch Planergänzungsbestimmung ausgeschlossen; ihre Errichtung in diesem Gebiet kommt ohnehin nicht in Betracht.

Die erforderlichen Stellplätze sollen u. a. in einem Stellplatzgebäude mit 2 Ebenen an der Ostgrenze des Geländes untergebracht werden. Die entsprechende Fläche wurde festgesetzt. Durch Planergänzungsbestimmung wurde geregelt, daß die Höhe der oberen Ebene der Stellplatzanlage 38,0 m über NN — das sind etwa 1,40 m über Gelände — nicht überschreiten darf.

Die gegenstandslos gewordenen Straßen- und Baufluchtlinien wurden aufgehoben und der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen festgesetzt.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan III-101 ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden; um eine Verzögerung der Durchführung des Bauvorhabens der DeGeWo weitgehend auszuschalten, wurde der Geltungsbereich in die Bebauungspläne III-101 a und III-101 b aufgeteilt. Der vorliegende Bebauungsplan III-101 a enthält lediglich das Bauvorhaben der DeGeWo. Von den vorgenannten Behörden und Stellen wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Wedding hat dem Bebauungsplan III-101 a am 15. Juni 1967

zugestimmt; er ist gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 17. Juli 1967 bis einschließlich 16. August 1967 öffentlich ausgelegt worden. Während der Auslegungsfrist wurden von der „Neuen Thomashof“ Grundstücksgesellschaft m. b. H. und Co. KG Bedenken und Anregungen vorgebracht, die sich gegen das geplante Stellplatzgebäude richteten. Ihre Zurücknahme wurde dem Bezirksamt Wedding nach Erörterung der Bedenken auf Anfrage fernmündlich bestätigt; die Bedenken sind daher als erledigt zu betrachten.

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. 756);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung von Zuständigkeitsvorschriften vom 29. November 1966 (GVBl. S. 1681).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Einnahmen und sächliche Ausgaben:

Für die öffentliche Abräumung werden etwa 60 000 DM benötigt.

Die unrentierlichen Sanierungskosten werden etwa 950 000 DM betragen.

Die Deckung der Kosten erfolgt aus Haushaltsabschnitt 42 00.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 29. Dezember 1967

Der Senat von Berlin

Neubauer
Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen