



Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 4. 12. 1970

V. Wahlperiode

Nr. 1382

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-102
für die Grundstücke
Feldstraße 10-13, Hussitenstraße 52-64 und
Ackerstraße 58-69 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-102
für die Grundstücke Feldstraße 10-13, Hussitenstraße 52-64
und Ackerstraße 58-69 im Bezirk Wedding**

Vom 20. November 1970

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 1970 (BGBl. I S. 805 / GVBl. S. 1078), in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 1969 (GVBl. S. 1034), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan III-102 vom 17. Dezember 1969 mit Deckblatt vom 6. November 1970 für die Grundstücke Feldstraße 10-13, Hussitenstraße 52-64 und Ackerstraße 58-69 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 von Berlin, Abteilung Bauwesen, 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 ist als Grundlage für eine Neubebauung des mit überalterten Wohngebäuden bebauten und zum Teil von Kriegseinwirkungen betroffenen Teiles des Baublockes im Rahmen der Stadterneuerung aufgestellt worden.

Das für eine Neubebauung vorgesehene Gelände befindet sich bis auf ein kleineres Grundstück im Eigentum Berlins und des Sanierungsträgers, der auf den in seinem Eigentum stehenden Grundstücken die vorgesehene Bebauung nach neuzeitlichen städtebaulichen Gesichtspunkten zum Teil bereits durchführen konnte.

Der Bebauungsplan schafft die Rechtsgrundlage für die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen für einen Standort für ein Jugendfreizeitheim, eine Kindertagesstätte und Fürsorgestellen sowie als Straßenverkehrsfläche und für die nach seinen Festsetzungen noch durchzuführende Wohnbebauung; er sichert gleichzeitig den neugeschaffenen städtebaulichen Zustand und regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung.

Nach der Neufassung des Baunutzungsplanes vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegt das Gelände überwiegend im allgemeinen Wohngebiet und zum Teil — ein Streifen von etwa 40 m Tiefe entlang der Feldstraße — im gemischten Gebiet der Baustufe V/3.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703) als vorbereitender Bauleitplan stellt das Gelände überwiegend als allgemeines Wohngebiet und einen Streifen von etwa 40 m Tiefe entlang der Feldstraße als Mischgebiet mit einer zulässigen Geschossflächenzahl von 1,0 sowie einen Standort für eine Kindertagesstätte und Jugendeinrichtungen und einen Geländestreifen zwischen Hussiten- und Ackerstraße als Parkanlage dar und kennzeichnet das Gelände gemäß § 5 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes als Sanierungsgebiet.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan ordnet die überbaubaren Flächen eines zu bildenden Baugrundstücks für den Gemeinbedarf und die Grundflächen der baulichen Anlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung dem allgemeinen Wohngebiet zu. Da die Grundstücke im Bereich des etwa 40 m tiefen Geländestreifens entlang der Feldstraße, die nach der vorbereitenden Bauleitplanung noch zum Mischgebiet gehören, jetzt überwiegend Merkmale einer Wohnnutzung aufweisen, wurden sie in diese Nutzungsart einbezogen. Es ist vorgesehen, bei einer Änderung des Flächennutzungsplanes von Berlin diese Fläche ebenfalls als allgemeines Wohngebiet darzustellen.

Durch Planergänzungsbestimmung wurde geregelt, daß die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind, da die dort bezeichneten Anlagen in dem überwiegend für eine Wohnbebauung vorgesehenen Gebiet nicht in Betracht kommen.

Der Bebauungsplan setzt die Grundstücke Hussitenstraße 62-64/Ackerstraße 59-60 und Ackerstraße 58, 61, 62 und 65 sowie Teilflächen der Grundstücke Hussitenstraße 58, 60-61/Ackerstraße 63, Ackerstraße 64 und An der Ackerstraße und Hussitenstraße bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Jugendfreizeitheim, Kindertagesstätte und Fürsorgestellen“ fest. Als Maß der baulichen Nutzung wurden die Grundflächenzahl 0,3 und die Geschossflächenzahl 0,8 bestimmt.

Für das bereits neubebaute private Grundstück Feldstraße 13 Ecke Hussitenstraße 52-53 und die im Eigentum des mit der Durchführung der Stadterneuerungsmaßnahmen beauftragten Bauträgers, der Deutschen Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaues, gemeinnützige Aktiengesellschaft (DeGeWo), stehenden neubebauten Grundstücke sowie für die noch zu bebauenden übrigen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes setzt der

Bebauungsplan die Grundflächen vier- bis achtgeschossiger baulicher Anlagen unter Angabe der Zahl der jeweils zulässigen Vollgeschosse sowie einen Teil der für die Wohnanlage erforderlichen Stellplätze in einem Stellplatzgebäude mit drei Ebenen fest.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurde weiter geregelt, daß

- a) für den Zugang zu dem als Vorschlag eingetragenen Kinderspielplatz am südostwärtigen Rand des Wohnhofes, dessen Nutzung als öffentlicher Kinderspielplatz mit der Baugesellschaft auf privatrechlichem Wege gesichert werden soll, eine 4,0 m breite nicht überbaubare Fläche der Baugrundstücke zwischen Hussitenstraße und Ackerstraße mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist und
- b) Stellplätze im Bereich der nicht überbaubaren Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen der Baugrundstücke des Sanierungsträgers mit Ausnahme der Tiefgarage unzulässig sind, um Störungen der Wohnruhe, die von Stellplätzen ausgehen können, innerhalb der Wohnanlage weitgehend zu vermeiden.

Nach dem Ergebnis der Untersuchungen über den Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen ist die Errichtung der Einrichtungen für den Gemeinbedarf auf dem genannten, hierfür zu bildenden Baugrundstück notwendig.

In dem nach der Kindertagesstätten-Standortplanung für dieses Gebiet festgelegten Einzugsbereich, der von der Brunnenstraße, der Bernauer Straße, der Gartenstraße und der S-Bahn umschlossen wird, müssen mehrere vorhandene Kindertagesstätten – drei zum Teil in Altbauten im Rahmen der Stadterneuerungsmaßnahmen und eine aus Gründen der Rationalisierung im Zusammenhang mit der hier geplanten – aufgegeben werden.

Auf Grund der umfangreichen Neubautätigkeit sind zur Deckung des Bedarfs an öffentlichen Einrichtungen neue Flächen hierfür bereitzustellen. Im Einzugsbereich ist mit einer Spitzenzahl von etwa 13 000 Einwohnern zu rechnen. Für diese Einwohnerzahl wären etwa 290 Kindertagesstättenplätze notwendig. Die hier neben einem Jugendfreizeitheim und Fürsorgestellten geplante Kindertagesstätte mit 101 Plätzen und 30 Sonderhortplätzen ist eine der insgesamt drei in diesem Bereich geplanten Kindertagesstätten mit zusammen etwa 215 Plätzen. Sie trägt nach Fortfall der Kindertagesstätten, die aufgegeben werden müssen, wesentlich zur Minderung des Fehlbedarfs bei, der dann noch etwa 75 Plätze beträgt.

Auf die Einbeziehung des mit einem alten Wohnhaus mit Vorder-, Seiten- und Hintergebäude bebauten Grundstücks Ackerstraße 58 in das Baugrundstück für den Gemeinbedarf kann auf Grund des flächenmäßig knapp bemessenen Standortes und der sich auf die bauliche und sonstige Auswirkung auswirkenden Höhenunterschiede des Geländes zwischen der Ackerstraße und der Hussitenstraße nicht verzichtet werden. Außerdem würde eine weitere Erhaltung dieses weit in den Baublock einschneidenden einzigen Altbau im Baublock aus städtebaulicher Sicht nicht zu vertreten sein.

Das aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelte und die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung überschreitende Maß der baulichen Nutzung für das Wohnungsbauvorhaben des Sanierungsträgers mit einer Geschoßflächenzahl von etwa 2,0 steht im Zusammenhang mit der Absicht, die im Rahmen der Stadterneuerung neu zu bebauenden Grundstücke einer der erwünschten städtebaulichen Konzeption entsprechenden Bebauung und Nutzung mit einer aus stadtwirtschaftlichen und bauwirtschaft-

lichen Gründen erforderlichen intensiveren baulichen Nutzung zuzuführen. Das höhere Nutzungsmaß ist auf Grund der Lage der Grundstücke entsprechend § 17 Abs. 8 der Baunutzungsverordnung städtebaulich und auf Grund der Tatsache gerechtfertigt, einer möglichst großen Anzahl der bisherigen Bewohner dieses Gebietes ihren Wohnbereich zu erhalten und das durch die Stadterneuerung in den Sanierungsgebieten entstehende Wohnungsdefizit zu mindern. Sonstige öffentliche Belange stehen der Erhöhung nicht entgegen.

Die bisherigen Straßenfluchtlinien wurden durch Straßenbegrenzungslinien ersetzt. Die gegenstandslos gewordenen Baufluchtlinien wurden aufgehoben und der Planung entsprechende Baugrenzen festgesetzt.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Die erforderlichen Änderungen wurden vorgenommen.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wedding hat dem Bebauungsplan am 17. Dezember 1969 zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 9. März bis 9. April 1970 öffentlich ausgelegen. Bedenken und Anregungen wurden zum Bebauungsplan nicht vorgebracht.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 1970 (BGBl. I S. 805 / GVBl. S. 1078), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237, berichtigt BGBl. 1969 I S. 11 / GVBl. S. 1676, berichtigt GVBl. 1969 S. 142);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 1969 (GVBl. S. 1034).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

- a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Nach Angabe des Bezirksamtes entstehen folgende Kosten:

1. Jugendfreizeitheim, Kindertagesstätte und Fürsorgestellen
– Baumaßnahme einschließlich Grunderwerb und Anlegung der Freiflächen etwa 4 490 000 DM
2. Grunderwerb der als Straßenverkehrsfläche benötigten Teilflächen privater Grundstücke
etwa 2 900 DM.

Die Mittel zu 1. sind bzw. werden unter Abschnitt A 40 30 HSt. 701 01 in den Haushalten der Rechnungsjahre 1970 in Höhe von 500 000 DM und 1971 in Höhe von 750 000 DM eingestellt; die Restsumme in Höhe von 3 240 000 DM sollen vom Rechnungsjahr 1972 ab bereitgestellt werden.

Die Mittel zu 2. werden zu gegebener Zeit in den Haushalt unter Abschnitt A 42 02 HSt. 700 10 eingestellt.

- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 27. November 1970

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen