



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

**über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-104
für die Grundstücke Stralsunder Straße 43-51, Strelitzer Straße 38-47,
Bernauer Straße 94-100 und Hussitenstraße 1-8 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-104
für die Grundstücke Stralsunder Straße 43-51,
Strelitzer Straße 38-47, Bernauer Straße 94-100
und Hussitenstraße 1-8 im Bezirk Wedding**

Vom 6. Dezember 1971

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-104 vom 19. März 1970 mit Deckblatt vom 10. November 1971 für die Grundstücke Stralsunder Straße 43-51, Strelitzer Straße 38-47, Bernauer Straße Nr. 94-100 und Hussitenstraße 1-8 im Bezirk Wedding, der den durch Verordnung vom 16. August 1961 (GVBl. S. 1139) festgesetzten Bebauungsplan III-65 für die Grundstücke Hussitenstraße 9-15 und Stralsunder Straße 33-42 im Bezirk Wedding teilweise ändert, 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 der zum Teil mit überalterten, nicht erhaltenswerten Wohngebäuden bebauten und auch von Kriegseinwirkungen betroffenen Grundstücke im Rahmen der Stadterneuerung aufgestellt worden.

Das für eine Neubebauung vorgesehene Gelände befindet sich überwiegend im Eigentum des Sanierungsträgers. Die auf seinen Grundstücken vorgesehene Neubebauung nach neuzeitlichen städtebaulichen Gesichtspunkten entsprach den Ausweisungen dieses Bebauungsplanes, so daß die im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaues durchzuführenden Vorhaben in sinngemäßer Anwendung des § 33 des Bundesbaugesetzes bereits auf dem Befreiungswege genehmigt und begonnen werden konnten. Auch die Modernisierung der erhaltenswerten Altbausubstanz konnte auf diesem Wege in Angriff genommen werden. Vier bebaute Grundstücke – davon drei mit schlecht erhaltenen Gebäuden – stehen noch im Privateigentum.

Der Bebauungsplan schafft die Rechtsgrundlage für die Inanspruchnahme von drei weiteren privaten Grundstücken zur Arrondierung eines Grundschulstandortes und für die nach seinen Festsetzungen noch durchzuführende Wohnbebauung; er sichert die städtebaulichen Absichten 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 im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe V/3.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), geändert durch den 1. Änderungsplan vom 25. Mai 1970 (ABl. 1971 S. 427), als vorbereitender Bauleitplan stellt

- a) die Grundstücke Stralsunder Straße 44 (teilweise), 45-51 und Strelitzer Straße 38-42 als Fläche für den Gemeinbedarf – Schule –,
- b) die Grundstücke Stralsunder Straße 43 und 44 (teilweise) als Grünfläche (Parkanlage) und
- c) die übrigen Grundstücke als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschosflächenzahl 1,0

dar. Er kennzeichnet das gesamte Gelände im übrigen gemäß § 5 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes als Sanierungsgebiet.

II. Inhalt des Planes

Die überbaubaren Flächen des Schulgrundstücks und die überbaubaren Flächen der übrigen Grundstücke wurden in Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

Der Bebauungsplan setzt im einzelnen u. a. fest:

1. Straßenbegrenzungslinien für Teilabschnitte der Stralsunder Straße, der Strelitzer Straße und der Hussitenstraße;
2. die berlineigenen Grundstücke Stralsunder Straße 44 (teilweise), 45-50 und Strelitzer Straße 41-42 und die noch im Privateigentum stehenden Grundstücke Stralsunder Straße 51 Ecke Strelitzer Straße 38 und 39-40 als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“. (Als Maße der baulichen Nutzung wurden bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise die Grundflächenzahl 0,3 und die Geschosflächenzahl 1,0 ausgewiesen.);
3. für das bereits neubebaute private Grundstück Hussitenstraße 6, für die nach der städtebaulichen Konzeption neu zu bebauenden privaten Grundstücke Hussitenstraße 7 und 8 und für die im Eigentum des mit der Durchführung der Stadterneuerungsmaßnahmen beauftragten Sanierungsträgers, des Vaterländischen Bauvereins eGmbH, stehenden neubebauten bzw. noch zu bebauenden Grundstücke überbaubare Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) für vier- bis achtgeschossige bauliche Anlagen unter Angabe der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse;

4. zwei Stellplatzgebäude mit je zwei Ebenen für den überwiegenden Teil der für die Wohnanlagen erforderlichen Stellplätze. (Die übrigen Stellplätze werden in Form der als Vorschlag eingetragenen ebenerdigen Stellplätze, in einer Tiefgarage und in dem auf den Grundstücken der Genossenschaft im westlich angrenzenden Baublock geplanten Stellplatzgebäude mit fünf Ebenen nachgewiesen.);

5. die Grundstücke Stralsunder Straße 43 und 44 (teilweise) als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Tummelplatz“.

Die vollständige Durchführung der geplanten Bebauung wird unter Umständen Maßnahmen entsprechend dem Vierten und dem Fünften Teil des Bundesbaugesetzes erforderlich machen.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurde u. a. geregelt, daß

- a) die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind; (Gartenbaubetriebe sowie Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen kommen hier nicht in Betracht);
- b) die Festsetzung der Flächen für Stellplätze bei Bedarf die Anlage weiterer Stellplätze nicht ausschließt, die auf diesen Flächen nicht untergebracht werden können;
- c) die Höhenlage der baulichen Anlagen auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze sich daraus bestimmt, daß im einzelnen festgesetzte Gebäudehöhen über NN nicht überschritten werden dürfen.

Das aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelte und die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 überschreitende Maß der baulichen Nutzung für die Wohnneubebauung entsprechend dem städtebaulichen Leitbild mit einer Geschosflächenzahl von annähernd 2,0 steht im Zusammenhang mit der Absicht, die im Rahmen der Stadterneuerung neu zu bebauenden Grundstücke – auch aus stadtwirtschaftlichen und bauwirtschaftlichen Gründen – einer intensiveren baulichen Nutzung zuzuführen. Die Anhebung ist nach § 17 Abs. 9 der Neufassung der Baunutzungsverordnung städtebaulich gerechtfertigt, da die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durch die Erhöhung nicht beeinträchtigt werden. Die erforderlichen Stellplätze werden überwiegend in Stellplatzgebäuden untergebracht, so daß auch den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs in befriedigender Form Rechnung getragen wird. Sonstige öffentliche Belange stehen der Erhöhung nicht entgegen. Auch die Zielsetzung, einer möglichst großen Anzahl der bisherigen Bewohner des Sanierungsgebietes ihren Wohnbereich zu erhalten und das durch die Stadterneuerung in diesem Sanierungsgebiet entstehende Wohnungsdefizit zu mindern, war hierfür mitbestimmend. Die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt, da der Flächennutzungsplan für dieses Gebiet das bei seiner Aufstellung höchstzulässige Nutzungsmaß darstellt und die Grundstücke Teil des innerstädtischen, überwiegend bebauten Gebietes sind.

Die Hinterlandfläche des Grundstücks Hussitenstraße 9 wurde in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einbezogen, da sie inzwischen von Berlin für die notwendige Erweiterung des angrenzenden Schulstandortes erworben worden ist.

In den mit Ausnahme der Turnhalle erneuerungsbedürftigen Schulgebäuden befinden sich zwei Grundschulen, deren Einzugsbereich nach der Schulstandortplanung von der Brunnenstraße, der Bezirksgrenze und der S-Bahn umschlossen wird. In dem genannten Gebiet mit zur Zeit etwa 15 000 Einwohnern ist nach Abschluß der Sanierungsmaßnahmen mit einer Spitzenzahl von etwa 12 000 Einwohnern zu rechnen. Für die Planung von Wohnfolgeeinrichtungen muß jedoch zur Deckung des Bedarfs bis zu diesem Zeitpunkt eine mittlere Einwohnerzahl von etwa 13 500 zugrunde gelegt werden. Nach den Richtwerten ist bei dieser Einwohnerzahl mit etwa 810 Schülern zu rechnen, für die 26 Klassen erforderlich sind.

Der Grundschulstandort bleibt bei der genannten Schülerzahl mit seiner festgesetzten Größe von etwa 13 300 m² noch unter der nach den Leitsätzen der Deutschen Normen für die Hygiene im Schulbau – DIN 18031 – vom März 1960 erforderlichen Grundstücksfläche. Nur durch eine gestraffte mehrgeschossige Bebauung kann sichergestellt werden, daß trotz der nach den Leitsätzen zu geringen Grundstücksgröße die notwendigen Sport- und Spielflächen bereitgestellt werden können. Die Einbeziehung der mit alten Wohnhäusern bebauten privaten Grundstücke Stralsunder Straße 51 Ecke Strelitzer Straße 38-40 in das Baugrundstück für den Gemeinbedarf war daher unumgänglich.

Es ist vorgesehen, die Straßenverkehrsfläche der Stralsunder Straße in einen begrünten Fußgängerbereich umzuwandeln, der Teilstück eines Grünzuges zwischen Vinetaplatz und Gartenplatz ist. Die verkehrliche Bedienung der anliegenden Grundstücke bleibt jedoch in vollem Umfang gesichert.

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

III. Verfahren

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

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wedding hat dem Bebauungsplan am 24. September 1970 zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 26. Oktober bis 26. November 1970 öffentlich ausgelegt.

Bedenken und Anregungen wurden zum Bebauungsplan von Herrn Erich Salpeter für Frau Ilse-Dora Salpeter, Eigentümerin des Grundstücks Hussitenstraße 7, mit Schreiben vom 19. November 1970 und 22. Februar 1971 vorgebracht. Zur Begründung der Bedenken und Anregungen wurde ausgeführt, bei in Vorbereitung befindlichen Maßnahmen der Stadtsanierung müßten zunächst die betroffenen Grundstücks- und Hauseigentümer und die Mieter der Wohnungen gehört werden, um deren Auffassungen zu der Sanierungsabsicht zu erfahren. Im vorliegenden Fall sei es aus verschiedenen – nicht näher genannten – Gründen zweckmäßig, die Vordergebäude des Grundstücks und des angrenzenden Grundstücks Hussitenstraße 8 zu erhalten und zu modernisieren. Für die Seiten- und Hintergebäude müsse überlegt werden, ob unter Umständen eine Entkernung und Modernisierung, wie sie bei den in unmittelbarer Nähe gelegenen Häusern auf den Grundstücken des Sanierungsträgers angewandt werde, in Erwägung zu ziehen sei. Vor einer Entscheidung über Abriß oder Erhaltung der Bausubstanz bedürfe es der Anhörung eines unabhängigen Gremiums von Architekten und Finanzsachverständigen.

Von besonderer Bedeutung erscheine in diesem Zusammenhang das Städtebauförderungsgesetz, das zur Lösung vieler bisher strittiger oder unklarer Fragen beitragen werde und bis zu dessen Inkrafttreten die Festsetzung des Bebauungsplanes zurückgestellt werden sollte.

Die Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen ergab folgendes:

Maßnahme der Stadtsanierung finden bei den betroffenen Grundstücks- und Hauseigentümern vielfach keine Zustimmung, da die überalterten, meist sehr reparatur-

bedürftigen bis abbruchreifen Objekte unter Verzicht auf jegliche Instandhaltung – mitunter durch Vermietung an auswärtige Arbeitnehmer – eine sehr hohe Rendite erbringen.

Eine von der bezirklichen Sanierungsverwaltungsstelle durchgeführte Befragung von sieben der neun Mieter des Vordergebäudes – zwei Mieter waren nicht zu erreichen – hat ergeben, daß sogar, zwei Mieter, deren Wohnungen mit eigenen Toiletten und mit Bädern ausgestattet sind, ein Mieter, der auf eine auch von einem anderen Mieter mitgenutzte Zwischenpodesttoilette angewiesen ist, und ein Ladeninhaber, dessen angrenzende, jedoch nicht für Wohnzwecke genutzte Wohnung ein Bad besitzt, für den Abriß des Hauses plädierten. Außer diesen vier Mietern wünschten noch zwei weitere neue und besser ausgestattete Wohnungen.

Als nachteilig wurde

- a) das Fehlen von Toiletten in den Wohnungen von drei,
- b) das Nichtvorhandensein von Balkonen von vier und
- c) das Fehlen einer zentralen Heizungsanlage von fünf

Mietern beanstandet. Lediglich ein Mieter war mit seiner Wohnung zufrieden.

Gegen eine Erhaltung des Vordergebäudes spricht weiter die (nach den Akten des Bauaufsichtsamts Wedding) im Jahre 1955 nur notdürftig durchgeführte Instandsetzung schwammbefallener Holzbalkendecken in mehreren Geschossen.

Ein Fortbestand des Vordergebäudes kann daher nicht in Erwägung gezogen werden. Er würde zudem für die Eigentümerin zu einer unwirtschaftlichen Nutzung des verhältnismäßig großen Grundstücks führen.

Von einer Befragung der 55 Mietparteien der Seiten- und Hintergebäude, von denen 14 aus dem Ausland stammen, wurde nach dem Ergebnis der Mieterbefragung im Vordergebäude abgesehen. Eine Modernisierung und ein Umbau dieser Gebäude – im ersten Quergebäude sind im Jahre 1955 ebenfalls schwammbefallene Holzbalkendecke in mehreren Geschossen nur notdürftig instandgesetzt worden – wäre auch wegen der vorhandenen hohen Ausnutzung (GFZ etwa 2,7), der Minderwertigkeit der Bausubstanz, der ungünstigen Besonnungsverhältnisse, der zu geringen Größe der Wohnungen, der mangelhaften sanitären Einrichtungen und wegen des Fehlens notwendiger Freiflächen nicht sinnvoll. Die Anforderungen an den Standard öffentlich geförderten Wohnungsbaus und somit an gesunde Wohnverhältnisse lassen sich auf diesem Wege bei weitem nicht erreichen; eine Modernisierung kann daher nicht in Betracht kommen.

Die Anhörung eines unabhängigen Gremiums von Sachverständigen zu der Entscheidung über Abriß oder Erhaltung der Gebäude auf dem Grundstück erübrigte sich auf Grund der geschilderten Sachlage.

Auch nach Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes kann im vorliegenden Fall keine andere Entscheidung getroffen werden.

Die Bedenken und Anregungen konnten aus den vorgenannten Gründen nicht berücksichtigt werden. Die Klärung von Entschädigungsfragen muß gegebenenfalls einem gesonderten Verfahren vorbehalten bleiben, da hierüber im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht zu entscheiden ist.

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 Bau-nutzungsverordnung 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 werden noch folgende Kosten entstehen für
1. die Abräumung etwa 840 000 DM
 2. die Ordnungsphase
der Sanierung etwa 1 010 000 DM
 3. das Aufnehmen der Straßenbefestigung in der Sralsonder Straße und die Herstellung einer Grünfläche im Bereich der Straßenverkehrsfläche
etwa 91 000 DM.

Die Kosten für den Grunderwerb (Baugrundstück für den Gemeinbedarf) und für die Errichtung der Schulneubauten werden zu gegebener Zeit ermittelt und in die entsprechenden Fachhaushalte eingestellt.

Die Mittel zu 1. stehen im Haushalt des jeweiligen Rechnungsjahres unter Abschnitt 12 00 Hst 700 80 zur Verfügung.

Die Mittel zu 2. und 3. werden zu gegebener Zeit in den entsprechenden Fachhaushalten nachgewiesen.

- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 15. Dezember 1971

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen