



H. Schwaer

Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-114
für die Grundstücke Koloniestraße 99-117 a, Soldiner Straße 53-54,
Provinzstraße 1-21 und Holzstraße 1-5 in den Bezirken Wedding
und Reinickendorf

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von
Berlin die nachstehende, vom Senator für Bau- und Woh-
nungswesen erlassene Verordnung zur Kenntnis zu nehmen:

Verordnung

über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-114
für die Grundstücke
Koloniestraße 99-117 a, Soldiner Straße 53-54,
Provinzstraße 1-21 und Holzstraße 1-5
in den Bezirken Wedding und Reinickendorf

Vom 21. September 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. 1024), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan III-114 vom 6. Mai 1970 mit Deck-
blatt vom 25. August 1971 für die Grundstücke Kolonie-
straße 99-117 a, Soldiner Straße 53-54, Provinzstraße 1-21
und Holzstraße 1-5 in den Bezirken Wedding und Reinicken-
dorf wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Senator
für Bau- und Wohnungswesen, Abteilung V, beglaubigte
Abzeichnungen des Bebauungsplanes können bei den Be-
zirksamtern Wedding und Reinickendorf von Berlin, Ab-
teilung 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 wurde aufgestellt, um das bisher noch teils für Lagerzwecke genutzte, teils mit Provisorien bebaute Gelände einer intensiveren gewerblichen Nutzung und Bebauung zuzuführen. In diesem Zusammenhang wurde die Festsetzung einer erschließenden Verbindungsstraße zwischen der Holzstraße und der Soldiner Straße (künftige Holzstraße) erforderlich; nach Durchführung bodenordnender Maßnahmen soll eine zweckmäßige und sinnvolle Nutzung der sehr langen und schmalen Grundstücke an der Koloniestraße ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung und schafft zugleich die Rechtsgrundlage für die Inanspruchnahme der als Straßenverkehrsfläche und für den Gemeinbedarf benötigten privaten Grundstücksflächen.

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), geändert durch den 1. Änderungsplan vom 25. Mai 1970 (ABl. 1971 S. 427) - sind die Grundstücke mit Ausnahme einer Fläche für den Gemeinbedarf (Standort für die Stadtreinigung auf den Hinterlandflächen der Grundstücke Koloniestraße 114-116) und einer Grünfläche (Dauerkleingärten auf dem Gelände der Kleingartenkolonie Holzweg) als Gewerbegebiet mit der zulässigen Geschosflächenzahl 1,2 dargestellt. Sie gehören nach der Neufassung des Baunutzungsplanes vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) zum beschränkten Arbeitsgebiet der Baustufe III/3.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt die Grundstücke an der Soldiner Straße zwischen der Provinzstraße und der künftigen Holzstraße (Erschließungsstraße) als dem Gewerbegebiet zugehörige Baugrundstücke für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Betriebsstelle der Stadtreinigung“ (Grundstücke Provinzstraße 8-12 und Hinterlandflächen der Grundstücke Koloniestraße 112-116) und „Tiefbauamt“ (Grundstücke Provinzstraße 1-7 und Soldiner Straße 53) fest. Auch für die übrigen Baugrundstücke wurde als Art der baulichen Nutzung bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise Gewerbegebiet festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung bestimmt der Bebauungsplan für alle Grundstücke zwei zulässige Vollgeschosse, die Grundflächen 0,6 und die Geschosflächenzahl 1,2.

Die Kleingartenkolonie Holzweg wurde mit Ausnahme der für die künftige Erschließungsstraße benötigte Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festgesetzt.

Diese Festsetzungen entsprechen mit Ausnahme der Festsetzungen des Baugrundstücks für den Gemeinbedarf „Tiefbauamt“ und der Vergrößerung des Baugrundstücks für den Gemeinbedarf „Betriebsstelle der Stadtreinigung“ der vorbereitenden Bauleitplanung. Die Änderungen liegen im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan.

Der auf dem berlineigenen Grundstück Soldiner Straße 53 vorhandene Lagerplatz des Tiefbauamtes wird weiterhin benötigt. Die nach der Verbreiterung der Provinzstraße verbleibenden, nicht mehr selbständig bebaubaren Restgrundstücke Provinzstraße 1-7 wurden in den Standort einbezogen; sie müssen noch von Berlin erworben werden.

Die Berliner Stadtreinigung hat für die Errichtung einer zentralen Betriebsstelle im Bereich des Bezirks Wedding, die gegebenenfalls für die in Aussicht genommene kostenfreie Hausratabfuhr im Norden Berlins als Zwischenlandeplatz zur Verfügung stehen kann, einen über die ursprüngliche Größe und das übliche Maß hinausgehenden Flächenbedarf. Nach dem Ergebnis angestellter Untersuchungen war auf Grund der besonderen Zweckbestimmung dieser Einrichtung die Einbeziehung der nach der Verbreiterung der Provinzstraße verbleibenden, bis auf das Grundstück Provinzstraße 10 privaten Grundstücksflächen Nr. 8-12 und der Hinterlandflächen der privaten Grundstücke Koloniestraße 112-113 in das zu bildende Baugrundstück erforderlich.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurde u. a. geregelt, daß

1. im Gewerbegebiet und im Bereich der dem Gewerbegebiet zugehörigen Baugrundstücke für den Gemeinbedarf im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl zugelassen werden können, wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird;
2. die Bebauungstiefe im Gewerbegebiet und im Bereich der dem Gewerbegebiet zugehörigen Baugrundstücke für den Gemeinbedarf 30,0 m, gerechnet von den Baugrenzen an, beträgt und eine Überschreitung bis zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen beziehungsweise Baugrenzen zugelassen werden kann, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen;
3. in den Dauerkleingärten nur Lauben errichtet werden dürfen, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen, wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, 18 m² nicht überschreitet. Die Überdachung eines 6,0 m² großen offenen Laubenvorplatzes als Sitzplatz ist zulässig;
4. die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke mit Bindungen für Bepflanzungen dicht mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten sind, die Bindungen für Bepflanzungen nicht für Wege und Zufahrten gelten und Werbeanlagen unzulässig sind;
5. die Sichtflächen von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten sind.

Nach dem Ergebnis verkehrsplanerischer Untersuchungen muß die Provinzstraße nördlich der Soldiner Straße auf 26,40 m verbreitert werden. Die Verbreiterung erfolgt mit Rücksicht auf die auf der Westseite vorhandene, gut erhaltene 4geschossige Randbebauung zwischen Mittelbruchzeile und Letteallee nach Osten. Der Bebauungsplan setzt daher Teilflächen der Grundstücke auf der östlichen Seite der Provinzstraße als Straßenverkehrsfläche fest.

Für die Holzstraße, die eine Breite von 19,0 m erhält, setzt der Bebauungsplan eine Straßenbegrenzungslinie auf der Südseite fest. Für den Ausbau dieser Straße und der in ihrer Verlängerung bis zur Soldiner Straße in einer Breite von teils 19,0 m und abschnittsweise 20,0 m geplanten künftigen Holzstraße, die der inneren Erschließung des Geländes dient, werden ebenfalls Teilflächen der von der Trassenführung betroffenen Grundstücke und der Kleingartenkolonie Holzweg benötigt. Die Koloniestraße und die Soldiner Straße behalten ihre Breiten von 26,40 bzw. 22,0 m. Auf den Baugrundstücken entlang der Koloniestraße und des Abschnitts der Soldiner Straße bis zu der künftigen Holzstraße (Erschließungsstraße) wurde ein bis zu 10,0 m tiefer Streifen als nicht überbaubare Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt. Dieser Grundstücksstreifen soll mittels hochwachsender Bepflanzungen das Gewerbegebiet zum Wohngebiet hin abschirmen.

Für die Grundstücke entlang der Provinzstraße wurde auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet, da diese Grundstücke eine derartige Festsetzung auf Grund ihrer Größe und teilweise wegen ihres ungünstigen Schnittes nicht zulassen.

Zur besseren Verkehrsübersicht wurden auf den Baugrundstücken an den Einmündungen der Holzstraße in die Provinzstraße und der Soldiner Straße in die Koloniestraße Flächen festgesetzt, die von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten sind.

Der Begründung zum Bebauungsplan wurde ein Vorschlag vom 12. Mai 1970 für erforderlich werdende bodenordnende Maßnahmen beigelegt. Dieser Vorschlag soll Grundlage für eine Neuregelung der Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse auf freiwilliger Basis mit dem Ziel sein, eine zweckmäßige und günstige Ausnutzung des Geländes zu ermöglichen.

Nach dem gegenwärtigen Stand der U-Bahn-Planung wird ein Teilstück der künftigen U-Bahnlinie 9 die Grundstücke im Geltungsbereich unterfahren. Die Trasse der in Aussicht genommenen U-Bahnlinie wurde in den Bebauungsplan als Vorschlag eingetragen.

Die zum Teil gegenstandslos gewordenen, früher durch „Allerhöchste Cabinets-Ordre“ erlassenen sowie die förmlich festgestellten 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 vorgenommen.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wedding hat dem Bebauungsplan am 24. September 1970, die des Bezirks Reinickendorf, zu dem ein Teil der Straßenverkehrsfläche der Provinzstraße gehört, hat dem Bebauungsplan am 4. November 1970 zugestimmt.

Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes haben der Bebauungsplan in der Zeit vom 7. Dezember 1970 bis 7. Januar 1971 im Bezirksamt Wedding, Abt. Bauwesen, Stadtplanungsamt, sowie eine beglaubigte Abzeichnung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 21. Dezember 1970 bis 21. Januar 1971 im Bezirksamt Reinickendorf, Abt. Bauwesen, Stadtplanungsamt, öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen wurden zum Bebauungsplan von Herrn Rechtsbeistand G. Kadelbach für Herrn Wilhelm Schulz, Eigentümer des Grundstücks Koloniestraße 103, mit Schreiben vom 5. Januar und 12. März 1971 vorgebracht. Die Bedenken richten sich gegen die im Bereich des genannten Grundstücks in Aussicht genommene bogenartige Führung der künftigen Holzstraße. In den Bedenken kommt die Befürchtung zum Ausdruck, daß durch den bogenartigen Ausbau der Straße in der vorgesehenen Breite von nur 20,0 m unter Inanspruchnahme einer Teilfläche des Grundstücks die Benutzung der beiden Grundstücksteile für Lastkraftwagen über sich gegenüberliegende Zu- und Abfahrten erschwert und behindert werde. Der Hauptpächter des Grundstücks sei aus betrieblichen Gründen auf ein Befahren der Grundstücksteile mit Fernlastzügen angewiesen. Die Maßnahme beeinträchtige daher den Geschäftsablauf.

Außerdem habe die beabsichtigte Straßenführung eine Behinderung und unter Umständen Gefährdung des fließenden Verkehrs zur Folge, der hierdurch und durch den Anliegerverkehr zudem unübersichtlich werde. Eine den privaten Interessen und den verkehrlichen Belangen gerecht werdende Lösung sehe der Eigentümer daher in der ursprünglich projektierten rechtwinkligen Straßenführung.

Es wurde gefordert, die Straßenplanung auf Grund der Bedenken nochmals zu überprüfen und der Anregung zu entsprechen.

Zu den Bedenken und Anregungen ist folgendes auszuführen:

Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche für den Ausbau der künftigen Holzstraße durch den Bebauungsplan ist zur Erschließung der bis zu etwa 220 m tiefen, sehr schmalen Grundstücke unumgänglich. Der Ausbau dieser inneren Erschließungsstraße ermöglicht es, das für eine gewerbliche Nutzung bestimmte und hierfür besonders geeignete Gebiet der nach der vorbereitenden Bauleitplanung vorgesehenen intensiveren gewerblichen Nutzung zuzuführen, da die Existenz von Gewerbebetrieben von der Bereitstellung geeigneter Flächen hierfür abhängt. Die gewählte Form der Erschließung ist unter geringstmöglicher Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen zweckmäßig und wirtschaftlich. Sie wurde anstelle des aufwendigeren, im Jahre 1903 durch förmlich festgestellte Fluchtlinien projektierten Straßennetzes gewählt, um auch größeren Lastzügen unter Wahrung der Verkehrssicherheit eine ungehinderte Benutzung der Straße zu ermöglichen.

Es trifft zu, daß auch der rückwärtige, durch die Straßenbaumaßnahme abgetrennte, westlich der künftigen Holzstraße gelegene Grundstücksteil eine Zu- und Abfahrt erhalten muß. Aus dem der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügte Vorschlag für eine Bodenordnung ist zu ersehen, daß im Interesse einer besseren baulichen und sonstigen Nutzung und einer optimalen Ausnutzung des Geländes eine günstigere Parzellierung angestrebt wird. Hiernach sollen beiderseits der künftigen

Holzstraße (Erschließungsstraße) und westlich der Koloniestraße breitere Grundstücke gebildet werden, die u. a. auch das Befahren der Grundstücke mit Lastzügen zum Be- und Entladen gestatten. Die auf der Grundlage dieses Planes im Bereich des künftigen Straßenbogens zu bildenden Baugrundstücke können danach von der Straße aus rechtwinklige Zu- und Abfahrten erhalten, die sich in diesem Abschnitt und auch sonst nicht gegenüber liegen müssen. Solange eine Bodenordnung jedoch noch nicht durchgeführt ist, kann die Zu- und Abfahrt des rückwärtigen Grundstücksteiles auch an jeder anderen Stelle des Grundstücks entlang der Straße angelegt werden, so daß die befürchteten Schwierigkeiten beim Befahren des nur etwa 24 m breiten Grundstücksteils mit Lastzügen vermieden werden. Eine über das übliche Maß hinausgehende Behinderung oder gar Gefährdung des fließenden Verkehrs durch die Straßenführung im Zusammenhang mit dem Anliegerverkehr sowie nachteilige Auswirkungen auf die Verkehrsübersicht sind nicht erkennbar.

Die zum Bebauungsplan vorgebrachten Bedenken sind daher nicht gerechtfertigt; die gegebenen Anregungen konnten aus den genannten Gründen nicht berücksichtigt werden. Mit der Inanspruchnahme der Grundstücksteilfläche und dem Ausbau der Straße zusammenhängende Entschädigungsfragen können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht geklärt werden; sie sind im Rahmen der Durchführung der Maßnahmen gesondert zu regeln.

B. Rechtsgrundlagen:

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 entstehen noch folgende Kosten:

1. Erwerb der als Straßenverkehrsflächen benötigten Teilflächen privater Grundstücke
 - 1.1 künftige Holzstraße (Erschließungsstraße) etwa 22 000 DM
 - 1.2 Provinzstraße im Bezirk Wedding etwa 440 000 DM
 - 1.3 Provinzstraße im Bezirk Reinickendorf (Abschnitt zwischen Schwabstraße / Kühnemannstraße und Ritterlandweg / Soldiner Straße) etwa 13 000 DM
2. Die Kosten für den Erwerb der für die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf benötigten privaten Grundstücksflächen
 - 2.1 Betriebsstelle der Stadtreinigung
 - 2.2 Lagerplatz des Tiefbauamtes

werden zu gegebener Zeit ermittelt und in die entsprechenden Fachhaushalte eingestellt.
3. Ausbau der Straßen
 - 3.1 Ausbau der Holzstraße zwischen Provinzstraße und Soldiner Straße etwa 930 000 DM
 - 3.2 Provinzstraße im Bezirk Wedding etwa 100 000 DM
 - 3.3 Provinzstraße im Bezirk Reinickendorf (Abschnitt zwischen Schwabstraße / Kühnemannstraße und Ritterlandweg / Soldiner Straße) etwa 610 000 DM

4. Errichtung des Neubaus der Berliner Stadtreinigung etwa 800 000 DM
5. Umwandlung der Kleingartenkolonie Holzweg in eine Fläche für Dauerkleingärten etwa 240 000 DM.

Die Mittel zu 1.1 und 1.2 werden vorerst aus einem Sonderkonto - Nachweis für Grundstücksgeschäfte der Grundstücksverwaltungen - bestritten und später aus dem entsprechenden Fachhaushalt - zu 1.1 etwa vom Rechnungsjahr 1973 ab unter A 42 02 HSt. 700 10 - erstattet.

Die Mittel für die zu 3.1 noch entstehenden Kosten sind in der Bauplanung ab 1969 unter A 42 02 HSt. 723 83 - Bezirk Wedding - enthalten.

Die Mittel zu 5. werden zu gegebener Zeit im Haushalt unter A 12 00 HSt. 685 25 nachgewiesen.

Die Mittel zu 1.3, 3.2, 3.3 und 4. sind haushaltsmäßig noch nicht erfasst; sie werden zu gegebener Zeit in die entsprechenden Fachhaushalte eingestellt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 29. September 1971

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen