



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-117
für die Grundstücke Wollankstraße 32-39, Gottschalkstraße 15-24
und das westlich angrenzende Gelände bis zur Panke 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-117
für die Grundstücke Wollankstraße 32-39, Gottschalk-
straße 15-24 und das westlich angrenzende Gelände
bis zur Panke im Bezirk Wedding

Vom 12. 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. 1034), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan III-117 vom 12. August 1970 mit Deckblatt vom 20. Juli 1971 für die Grundstücke Wollankstraße 32-39, Gottschalkstraße 15-24 und das westlich angrenzende Gelände bis zur Panke im Bezirk Wedding, der den durch Verordnung vom 30. Oktober 1956 (GVBl. S. 1124) festgesetzten Bebauungsplan III-40 für die Grundstücke Wilhelm-Kuhr-Straße 41-49 und Gottschalkstraße 15-16 in Berlin-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

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die Absicht der Gesellschaft für Unternehmungsberatung, Baubetreuung und Marktforschung Dr. Giese und Garski KG,

auf ihrem Grundstück Wollankstraße 32-39 eine den städtebaulichen Vorstellungen entsprechende Bebauung zu errichten. Unter Zugrundelegung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes konnte das Vorhaben bereits durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan sichert gleichzeitig die auf den Grundstücken an der Gottschalkstraße ebenfalls entsprechend den städtebaulichen Vorstellungen bereits errichtete bzw. nach seinen Festsetzungen noch durchzuführende Bebauung. Er regelt im übrigen Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung.

Nach der Neufassung des Baunutzungsplanes vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegen die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe IV/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 das Gelände als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschoßflächenzahl 1,0 dar.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt auf den dem allgemeinen Wohngebiet zugeordneten Grundstücken die Grundflächen der ein- bis neungeschossigen, zum Teil bereits errichteten baulichen Anlagen unter Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse durch Baugrenzen fest. Für das Grundstück Wollankstraße 32-39 wurde als höchstzulässige Ausnutzung die Geschoßflächenzahl 1,3 bestimmt.

Diese Anhebung des Nutzungsmaßes und das sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergebende Maß der Nutzung sind gemäß § 8 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Der Flächennutzungsplan hätte im Falle seiner Aufstellung nach Inkrafttreten der Neufassung der Baunutzungsverordnung den Grundstücken im Bebauungsplanbereich mit Sicherheit die für allgemeine Wohngebiete höchstzulässige Geschoßflächenzahl 1,2 zugewiesen. Die bauliche Ausnutzung des Grundstücks Wollankstraße 32-39 liegt bei Geschoßflächenzahl 1,28. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Grundstücke an der Gottschalkstraße liegen zwischen Geschoßflächenzahl 1,18 und 1,36. Die Anhebung steht im Zusammenhang mit der Absicht, die Grundstücke einer der städtebaulichen Konzeption entsprechenden Bebauung und intensiveren baulichen Nutzung zuzuführen.

Da die Grundstücke flächenmäßig nur einen kleinen Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der zulässigen Geschoßflächenzahl 1,0 umfassen, führt diese Abweichung nicht zu einer Änderung der Grundzüge der Planung. Die Erhöhung ist zudem wegen der Lage der Grundstücke nach § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung städtebaulich gerechtfertigt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden durch die Überschreitung nicht beeinträchtigt.

Die erforderlichen Stellplätze werden in ebenerdigen Anlagen, die den Gebäuden auf den einzelnen Grundstücken zugeordnet sind, und für das Grundstück Wollankstraße Nr. 32-39 zum Teil in einer Anlage mit zwei Ebenen sowie in einer Tiefgarage untergebracht, so daß auch den verkehrlichen Bedürfnissen in befriedigender Weise Rechnung getragen wird. Sonstige öffentliche Belange stehen der höheren Nutzung nicht entgegen.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurde u. a. geregelt, daß

1. die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Der Ausschluß ist gerechtfertigt, da Gartenbaubetriebe und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

dem Charakter dieses einer Wohnbebauung vorbehaltenen Gebietes nicht entsprechen würden,

2. die Festsetzung der Fläche für Stellplätze weitere benötigte Stellplätze nicht ausschließt, die auf dieser Fläche nicht untergebracht werden können,
3. sich die Höhenlage der baulichen Anlage auf der festgesetzten Fläche für Stellplätze daraus bestimmt, daß eine Gebäudehöhe von 42,50 m über NN nicht überschritten werden darf,
4. die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke mit Bindungen für Bepflanzungen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen hergestellt werden. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, Müllhäuschen und ähnliche Einrichtungen. Werbeanlagen sind unzulässig.

Der Bebauungsplan setzt entlang der Panke Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Uferschutzstreifen und Parkanlage fest. Zwischen dem Scheitelpunkt Wilhelm-Kuhr-Straße / Gottschalkstraße und der Panke wurde im Bereich des Grundstücks Gottschalkstraße 15-16 und der Grünflächen eine mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belastende Fläche festgesetzt.

Die in Aussicht genommene Trasse der künftigen U-Bahnlinie 9 unterfährt einen kleinen Teil des Grundstücks Wollankstraße 32-39; sie wurde als Vorschlag in den Bebauungsplan eingetragen.

Die nicht mehr erforderlichen förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien sowie Straßenbegrenzungslinien 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 19. November 1970 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 1. Februar bis 1. März 1971 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:

Die vom Bezirksamt überschlägig ermittelten Kosten für die Erweiterung der Pankeuferbegrünung werden etwa 32 250 DM betragen. Die Mittel sind im Haushalt für das Rechnungsjahr 1971 unter Abschnitt 42 04 HSt. 710 01 (J) nachgewiesen.

- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:
Keine.

Berlin, den 20. September 1971

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen