



EB 11

# Drucksachen

## des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 10. 3. 1961

III. Wahlperiode

Nr. 874

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —  
gemäß Artikel 47 (1) der Verfassung von Berlin  
über Verordnung  
über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-26  
für die Grundstücke Pankstraße 82 und 83,  
Kösliner Straße 2-10 und Wiesenstraße 39-43  
im Bezirk Wedding**

Wir bitten, gemäß Artikel 47 (1) der Verfassung von Berlin die nachstehende, vom Senator für Bau- und Wohnungswesen erlassene Verordnung zur Kenntnis zu nehmen:

**V e r o r d n u n g  
über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-26  
für die Grundstücke Pankstraße 82 und 83,  
Kösliner Straße 2-10 und Wiesenstraße 39-43  
im Bezirk Wedding.**

Vom 27. Februar 1961.

Auf Grund des § 17 Abs. 5 des Gesetzes über die städtebauliche Planung im Lande Berlin (Planungsgesetz) vom 22. August 1949 in der Fassung vom 22. März 1956 (GVBl. S. 272) wird verordnet:

### § 1

Der Bebauungsplan III-26 vom 7. April 1956 mit Deckblatt vom 10. Februar 1961 für die Grundstücke Pankstraße 82 und 83, Kösliner Straße 2-10 und Wiesenstraße 39-43 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, Amt für Stadtplanung 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.

Begründung umseitig

## A. Begründung:

### I. Veranlassung des Planes

Das von der Geltungsbereichsgrenze umschlossene Gelände liegt nach der vorbereitenden Bauleitplanung – Baunutzungsplan (ABl. 1959 S. 50) – im allgemeinen Wohngebiet, Baustufe V/3, die Pankepromenade im Nichtbaugebiet.

Die Kleinwohnungsbau-Gemeinnützige Baugesellschaft mbH hat in den Jahren 1955–1957 auf dem Gelände der Grundstücke Kösliner Straße 4–10 und Wiesenstraße 39–42 im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues Wohnbauten mit 180 Wohnungen errichtet. Der Bau einer weiteren Zeile für 45 Wohnungen ist auf den Grundstücken Kösliner Straße Nr. 2–3 vorgesehen.

Teile des Geländes sowie die Grundstücke Wiesenstraße Nr. 43 und Pankstraße 82–83 liegen im Bereich des im Hauptgrünflächenplan (ABl. 1960 S. 975) ausgewiesenen Pankegrünzuges.

Zur Sicherung des neuen städtebaulichen Zustandes und zur Regelung der noch zu erwartenden, von den Vorschriften der Bauordnung abweichenden Bebauung wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan weist auf dem von der „Kleinwohnungsbau“ erworbenen Ruinengelände eine 5geschossige Zeilen- bzw. Randbebauung für insgesamt 225 Wohnungen aus. Die einschließlich der Außenanlagen fertiggestellten 180 Wohnungen sind bereits bezogen. An den Südseiten der Wohnzeilen sind von den Erdgeschoßwohnungen aus zugängliche Mietergärten angelegt. Die im Plan eingetragene Altbauung auf dem Grundstück Wiesenstraße 40 wurde im Zuge der Neubebauung beseitigt. Die Grundstücke Kösliner Straße 2 und 3 können erst nach Beseitigung der seit 85 Jahren bestehenden Wohnbauten neu bebaut werden. Die Räumung der zu 8,1 bis 25% durch Kriegseinwirkungen beschädigten Gebäude ist bereits eingeleitet. Im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauvorhabens ist ein flächengleicher Geländeaustausch von rd. 93 qm zwischen dem Grundstück Kösliner Straße 2 und dem Berlin gehörenden Grundstück Pankstraße 82 vorgesehen, der die Möglichkeit bietet, auch hier Mietergärten für sämtliche Erdgeschoßwohnungen anzulegen.

Mit Ausnahme des Grundstücks Wiesenstraße 43 ist das im Bebauungsplan als öffentliches Grün ausgewiesene Gelände bereits von Berlin erworben und als Grünfläche angelegt. Die Fußgänger Verbindung zwischen Wiesenstraße und Pankstraße längs der Panke ist hergestellt.

Gegenstandslos gewordene förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien wurden aufgehoben und der Bebauung entsprechende Baulinien und Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

### III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 3 Abs. 1 des Planungsgesetzes den zu hörenden Behörden und Dienststellen vorgelegt worden. Einwendungen wurden nicht erhoben. Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wedding hat dem Bebauungsplan am 28. März 1956 zugestimmt.

Gemäß § 17 Abs. 3 des Planungsgesetzes hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 8. Mai 1956 bis einschließlich 4. Juni 1956 zu jedermanns Einsicht ausgelegen.

Frau Anneliese Rehder, Eigentümerin des Grundstücks Wiesenstraße 43, hat mit Schreiben vom 2. Juni 1956 Einwendungen gegen den Bebauungsplan erhoben und zur Begründung ausgeführt, sie werde durch die Ausweisung ihres Grundstücks als öffentliches Grün an der Aufnahme von Instandsetzungskrediten, dem freihändigen Verkauf und der uneingeschränkten Nutzung ihres Grundstücks gehindert. Sie beantragt deshalb die Rückgängigmachung der für sie nachteiligen Ausweisungen oder den Ankauf des Grundstücks durch Berlin.

Zu den Einwendungen wird bemerkt, daß zur Erreichung eines einwandfreien städtebaulichen Überganges der Grünfläche des Bebauungsplanes zur nördlich anschließenden Pankebegrünung an der Uferstraße auf die Einbeziehung des Grundstücks Wiesenstraße 43 in den Pankegrünzug nicht verzichtet werden kann.

Mit der Eigentümerin ist daher über den Ankauf des Grundstücks durch Berlin verhandelt worden; jedoch konnte bisher über die Höhe des Kaufpreises eine Einigung nicht erzielt werden. Die Frage einer etwaigen Entschädigung kann im Bebauungsplanverfahren nicht geklärt werden, sondern muß, falls ein freihändiger Erwerb des Grundstücks scheitern sollte, einem besonderen Verfahren vorbehalten bleiben, für das der Bebauungsplan die Rechtsgrundlage bildet.

Unmittelbare Auswirkungen für die derzeitige Nutzung des Grundstücks ergeben sich aus der Festsetzung des Bebauungsplanes nicht.

Die Einwendungen mußten hiernach im vorliegenden Verfahren unberücksichtigt bleiben.

## B. Rechtsgrundlage:

Gesetz über die städtebauliche Planung im Lande Berlin (Planungsgesetz) vom 22. August 1949 in der Fassung vom 22. März 1956 (GVBl. S. 272).

## C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Der Verkehrswert für das Grundstück Wiesenstraße 43 wird vom Bezirksamt auf 63 000 DM geschätzt. Für den Ankauf sind unter HUA A 83 10 Hst. 800 70 000 DM bereitgestellt.

Die Abrißkosten der Gebäude werden wahrscheinlich durch die wieder zu verwendenden Materialien gedeckt werden. Die Kosten für die spätere Begrünung des Grundstücks Wiesenstraße 43 werden auf 12 000 DM und die Herstellung einer Beleuchtungsanlage für die Panke-Uferpromenade auf 7 000 DM geschätzt. Diese Mittel sind haushaltsmäßig noch nicht erfaßt.

Berlin, den 4. März 1961

Der Senat von Berlin

Brandt  
Reg. Bürgermeister

Schwedler  
Senator  
für Bau- und Wohnungswesen