



Drucksachen

des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 9. 10. 1964

IV. Wahlperiode

Nr. 694

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 (1) der Verfassung von Berlin
über Verordnung über die Festsetzung
des Bebauungsplanes III-28
für das Gelände zwischen Guineastraße,
Transvaalstraße, Lüderitzstraße
und den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke
an der Kameruner Straße 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-28
für das Gelände zwischen Guineastraße, Transvaalstraße,
Lüderitzstraße und den rückwärtigen Grenzen der
Grundstücke an der Kameruner Straße im Bezirk Wedding.**

Vom 24. September 1964.

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665, 1077) in Verbindung mit § 4 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan III-28 vom 24. Juli 1963 mit Deckblatt vom 16. Januar 1964 für das Gelände zwischen Guineastraße, Transvaalstraße, Lüderitzstraße und den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke an der Kameruner Straße 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.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes

Das Gelände liegt nach der vorbereitenden Bauleitplanung – Neufassung des Baunutzungsplanes vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) – im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe IV/3.

Der Erbbauverein Moabit e.G.m.b.H. hat im Jahre 1954 auf dem Grundstück Transvaalstraße 32-37 Ecke Togostraße 57 Ecke Guineastraße neunzig Wohnungen errichtet.

Zur schulischen Versorgung des von der Müllerstraße, der Seestraße, dem St.-Pauls-Kirchhof, dem Volkspark Rehberge und der Otawistraße umgrenzten Einzugsbereichs wurden außerdem in den Jahren 1954 bis 1956 zwei Grundschulen auf dem Grundstück Togostraße 58-65, Kongostraße und Guineastraße 17-18 gebaut.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes war zur Sicherung dieses städtebaulichen Zustandes und zur rechtsverbindlichen Festsetzung weiterer, für Gemeinbedarfszwecke benötigter Grundstücksflächen erforderlich. Gleichzeitig dient der Bebauungsplan der Festsetzung von Spiel- und Sportflächen und der Regelung der Wohnbebauung auf den Grundstücken Kongostraße 32/44, Lüderitzstraße 29 und Togostraße 13, Lüderitzstraße 27 und Togostraße 12, Togostraße 11 und Lüderitzstraße 23/25, Togostraße 68 und Guineastraße, Togostraße 69-71 und Guineastraße 11-14.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt auf den zuvor genannten Grundstücken dem allgemeinen Wohngebiet zugehörige Baukörper mit höchstens 4 bis 8 Vollgeschossen und 1geschossige Garagen sowie für die Grundschulen auf dem als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenen Grundstück Togostraße Nr. 58-65, Kongostraße und Guineastraße 17-18 dem allgemeinen Wohngebiet zugehörige Baukörper mit 1 bis 3 zulässigen Vollgeschossen fest.

Zur Durchführung der Wohnbebauung auf den Grundstücken Lüderitzstraße 27 und Togostraße 12 sowie Lüderitzstraße 29 und Togostraße 13 ist eine Umlegung entsprechend der im Plan als Vorschlag eingetragenen zukünftigen Grundstücksgrenze beabsichtigt, so daß die Eigentümer der betroffenen Grundstücke nach Durchführung bodenordnender Maßnahmen gutgeschnittene, für die geplante Wohnbebauung geeignete Grundstücke erhalten werden.

Die Grundstücke zwischen Togostraße, Transvaalstraße, Lüderitzstraße und Kongostraße bestimmt der Bebauungsplan als Sportanlage. Gleichzeitig setzt er die auf diesem Gelände vorhandene Gymnastikhalle und eine Nebenanlage als eingeschossige, dem allgemeinen Wohngebiet zugehörige Einzelbaukörper fest.

Das berlineigene Grundstück Guineastraße, Kongostraße und Togostraße 66-67 setzt der Bebauungsplan teils als Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte und eine Säuglingsfürsorge mit zugehörigem Stellplatz und teils als Kinderspielplatz fest. Für die Kindertagesstätte und die Säuglingsfürsorge wurden hierbei dem allgemeinen Wohngebiet zugehörige Baukörper mit 1 und 3 zulässigen Vollgeschossen festgesetzt.

Die Kindertagesstätte wird mit ihren 141 Plätzen wesentlich zur Deckung des in dem von der Müllerstraße, der Seestraße, dem St.-Pauls-Kirchhof, dem Volkspark Rehberge und der Otawistraße umgrenzten Einzugsbereich bestehenden Bedarfs von mehr als 400 Kindertagesstättenplätzen beitragen. Bei der Berücksichtigung einer weiteren, in diesem Einzugsbereich auf dem Grundstück Afrikanische Straße 30 geplanten Kindertagesstätte mit 141 Plätzen verbleibt noch immer ein Fehlbedarf von über 100 Plätzen.

Die zur Zeit im Ausbau befindliche Säuglingsfürsorge ist für den nordwestlichen Bereich des Bezirks Wedding bestimmt. Zur Zeit ist die Säuglingsfürsorge behelfsmäßig in dem Schulgebäude Lütticher Straße 4 untergebracht.

Der Kinderspielplatz ist erforderlich, da in dem bezeichneten Einzugsbereich mit einer Spitzenzahl von rund 18 000 Einwohnern nur eine Nettospielplatzfläche von rund

4700 m² vorhanden ist. Nach den Richtlinien der Deutschen Olympischen Gesellschaft – Goldener Plan – ist für Kinder von 3 bis 12 Jahren die Bereitstellung von 1 m² nutzbarer Spiel- und Tummelplatzfläche je Einwohner erforderlich. Es bleibt somit noch immer ein Fehlbedarf von etwa 13 300 m², der durch den im Planbereich vorgesehenen Kinderspielplatz um rund 750 m² verringert werden wird.

Die nördliche Teilfläche des Grundstücks Togostraße 11 und Lüderitzstraße 23/25 setzt der Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche für eine Fernsprechvermittlungsstelle der Post mit einem höchstens 4geschossigen, dem allgemeinen Wohngebiet zugehörigen Baukörper fest. Die Inanspruchnahme dieses Grundstücksteils für Postzwecke ist erforderlich, da andere für diesen Zweck geeignete Grundstücke in der Nähe des „optimalen Netzknotenpunktes“, wo die Vermittlungsstelle untergebracht werden muß, nicht zur Verfügung stehen.

Der Bebauungsplan hebt im übrigen die vorhandenen Straßen- und Baufluchtlinien auf und setzt der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen fest. Die Teilflächen der Grundstücke Lüderitzstraße 27 und Togostraße 12 sowie Lüderitzstraße 29 und Togostraße 13, die fluchtlinienmäßig bereits zum Straßenland gehörten, bleiben hiernach weiterhin Straßenland.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Die vorgebrachten Änderungswünsche wurden berücksichtigt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wedding hat dem Bebauungsplan am 24. Oktober 1963 zugestimmt.

Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 25. November 1963 bis 24. Dezember 1963 öffentlich ausgelegen.

Während der Auslegefrist haben Herr Zielinski als Pächter – jetzt Eigentümer – einer etwa 2000 m² großen Teilfläche des Grundstücks Togostraße 11 und Lüderitzstraße 23/25 mit Schreiben vom 23. Dezember 1963 und Herr Hans Martin als Eigentümer des Grundstücks Lüderitzstraße 27 und Togostraße 12 mit Schreiben vom 21. Dezember 1963, ergänzt durch Schreiben seines Bevollmächtigten, Herrn Rechtsanwalt und Notar Dr. Herbert Staub, vom 13. Januar 1964, folgende Bedenken gegen den Bebauungsplan vorgebracht:

1. Herr Zielinski wandte sich gegen die Stellung des auf der südlichen Teilfläche des Grundstücks Togostraße 11 und Lüderitzstraße 23/25 vorgesehenen Garagengebäudes. Auf diesem Grundstück befinden sich seit 1947 der Lagerplatz und das technische Büro seiner Firma KUZ-Gesundheitstechnik – Sanitäre Anlagen, Heizung und Lüftung –. Bei Errichtung des an der Togostraße geplanten 6geschossigen Wohn- und Geschäftshauses werde er gezwungen, einen wesentlichen Teil der zur Zeit genutzten Büroräume aufzugeben. Um seinen Geschäftsbetrieb auch während der Bauzeit aufrecht erhalten zu können, beabsichtige er, die Garage als 1. Bauabschnitt zu errichten und provisorisch als Büro zu nutzen. Diese Nutzung werde aber durch die geplante Gebäudestellung verhindert, da sie den Abriß sämtlicher vorhandener Firmeneinrichtungen erfordere. Er regte daher an, die Baufläche für die Garage unmittelbar an der nordwestlichen Grenze des in Rede stehenden Grundstücks festzusetzen.

Den Bedenken wurde durch Deckblatt vom 16. Januar 1964, in dem das Garagengebäude an der Südostgrenze des Grundstücks Lüderitzstraße 27 und Togostraße 12 in einem Abstand von 2,50 m von der als Vorschlag eingetragenen nordöstlichen Grenze der südlichen Teilfläche des Grundstücks Togostraße 11 und Lüderitzstraße 23/25 ausgewiesen worden ist, entsprochen. Herr Zielinski zog daraufhin seine Bedenken zurück.

Herr Hans Martin als Eigentümer des Grundstücks Lüderitzstraße 27 und Togostraße 12 und die Landespostdirektion Berlin als künftige Eigentümerin der

nördlichen Teilfläche des Grundstücks Togostraße 11 und Lüderitzstraße 23/25 haben sich mit der neuen Lage des Garagengebäudes einverstanden erklärt.

2. Herr Hans Martin wandte sich gegen die Festsetzung einer Wohnbebauung auf seinem Grundstück Lüderitzstraße 27 und Togostraße 12. Das Grundstück besitze nur eine Breite von rund 20 m und eine Tiefe von etwa 125 m. Es eigne sich deshalb nicht für eine Bebauung mit Wohnhäusern. Er beabsichtige daher, das Grundstück an die Warenhaus Wertheim G.m.b.H. zur Verwendung als Stellplatzgelände für etwa 100 Personenkraftwagen zu veräußern. Dieser Verwendungszweck liege auch im Interesse der Erfüllung gesetzlicher Vorschriften.

Auch auf einer Teilfläche des Nachbargrundstücks Togostraße 11 und Lüderitzstraße 23/25, die erheblich größer ist als sein Grundstück, solle ein Zweckbau der Bundespost errichtet und das Grundstück aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen werden. Dies rechtfertige es auch, sein Grundstück Lüderitzstraße 27 und Togostraße 12 aus der Planung zu entlassen und der beabsichtigten Stellplatznutzung zuzuführen.

Hierzu ist zu bemerken:

Die beabsichtigte Nutzung des Grundstücks Lüderitzstraße 27 und Togostraße 12 als Stellplatz eines im gemischten Gebiet geplanten Kaufhauses ist nach § 12 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig, da im allgemeinen Wohngebiet, zu dem das Grundstück nach der vorbereitenden Bauleitplanung und nach dem Bebauungsplan gehört und aus dem es aus strukturellen Gründen auch nicht entlassen werden kann, nur Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung dieses Gebietes verursachten Bedarf zulässig sind. Ferner sind nach § 15 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung bauliche und sonstige Anlagen in den Baugebieten unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen, dies gilt insbesondere dann, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die für die Umgebung nach der Eigenart dieses Gebietes unzumutbar sind. Auch nach dieser Vorschrift wäre die beabsichtigte Stellplatznutzung im vorliegenden Falle nicht zulässig.

Bauanträge, die die Errichtung von 42 bzw. 28 Garagen auf den Grundstücken Togostraße 11 und Lüderitzstraße 23/25 und Lüderitzstraße 29 und Togostraße 13 vorsehen, sind daher bereits im Interesse der Sicherung der Planung und zum Schutze des Wohnens gemäß § 15 des Bundesbaugesetzes zurückgestellt worden. Mit dem Erlaß der Veränderungssperre III-28/1 für diese Grundstücke und das Grundstück Lüderitzstraße 27 und Togostraße 12 wurde das gleiche Ziel verfolgt.

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche für eine Fernsprechvermittlungsstelle auf einer Teilfläche des Grundstücks Togostraße 11 und Lüderitzstraße 23/25 steht demgegenüber weder der Nutzungsart (allgemeines Wohngebiet) noch der städtebaulichen Gesamtkonzeption entgegen. Hinzukommt, daß Belästigungen und Störungen durch diese Nutzung für die umgebende

Wohnbebauung nicht zu erwarten sind. Die Herausnahme des Poststandortes aus dem Bebauungsplanbereich war daher weder erforderlich noch beabsichtigt. In Anbetracht dieser Sachlage kann aus der Festsetzung des Poststandortes nicht hergeleitet werden, daß auch ein Stellplatz für 100 Personenkraftwagen im allgemeinen Wohngebiet zugunsten eines im gemischten Gebiet geplanten Kaufhauses zulässig sein müsse.

Im übrigen besteht ein berechtigtes öffentliches Interesse, die geplante Neubebauung auf den Grundstücken des Planbereichs, die bereits zu etwa 60% nach Maßgabe des Bebauungsplanes durchgeführt worden ist, entsprechend den Festsetzungen zu einem städtebaulich befriedigenden Abschluß zu bringen. Es kommt hinzu, daß die Auffassung des Eigentümers, sein Grundstück sei für eine Wohnbebauung nicht geeignet, nicht zutrifft, weil – wie bereits erwähnt – durch bodenordnende Maßnahmen für eine Wohnbebauung geeignete Grundstücke gebildet werden sollen.

Die vorgebrachten Bedenken konnten daher nicht berücksichtigt werden.

B. Rechtsgrundlagen:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429 / GVBl. S. 757);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Einnahmen und sächliche Ausgaben:

Nach Angaben des Bezirksamtes Wedding ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

1. Errichtung der Kindertagesstätte rund 710 000 DM
Die Mittel sind zur Einstellung in den Haushaltsplan 1965 beim HUA A 47 00 angemeldet.
2. Errichtung des Kinderspielplatzes rund 35 000 DM
Die Mittel werden zu gegebener Zeit in den Fachhaushalt im HUA A 83 10 eingestellt.
3. Anteilige Kosten der Freilegung und des Ausbaues der Lüderitzstraße vom Grundstück Lüderitzstraße 32 bis zur Kameruner Straße rund 250 000 DM
Die Mittel stehen im Rechnungsjahr 1964 im HUA B 67 00 Hst 826 zur Verfügung.
4. Grunderwerb für den Straßenbau rund 15 400 DM
Die Mittel werden zu gegebener Zeit im HUA B 67 00 Hst 800 in den Fachhaushalt eingestellt werden.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 5. Oktober 1964

Der Senat von Berlin

Brandt
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen