



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-45 für das Gelände zwischen Transvaalstraße, Guineastraße, Kameruner Straße und Afrikanische Straße 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-45 für das Gelände zwischen Transvaalstraße, Guineastraße, Kameruner Straße und Afrikanische Straße im Bezirk Wedding

Vom 12. März 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. 1070), 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-45 vom 18. November 1969 für das Gelände zwischen Transvaalstraße, Guineastraße, Kameruner Straße und Afrikanische 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 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**

Bei der Planung des verkehrlichen Anschlusses der nördlichen Bezirke Berlins war die Entwicklung neuer Wohngebiete in den letzten Jahren sowie die Entwicklung des Industriegebietes entlang der Bahn zwischen Tegel und Wilhelmsruh mit den hieraus entstehenden starken Verkehrsströmen besonders zu berücksichtigen. Diese Verkehrsströme werden zur Zeit zwischen dem Flughafen Tegel und dem gegenüberliegenden Bahn- und Industriegelände, insbesondere aber am Kurt-Schumacher-Platz und am Bahnhof Wilhelmsruh, so eingengt, daß eine befriedigende Lösung nur in Erweiterung des bisherigen Straßennetzes durch den Bau einer planfreien Schnellverkehrsstraße herbeigeführt werden kann. Diese Autobahn soll später über den Berliner Ring hinausgehend die Verkehrsbeziehungen zu dem nördlichen Vorfeld Berlins verbessern und die Verbindung zum Hamburger Raum übernehmen. Sie findet ihre Fortsetzung nach Süden in der Westtangente und erhält an der Seestraße Anschluß an die Bundesautobahn — Stadt-ring Nord.

Der Bebauungsplan schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die rechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der für den Ausbau dieses Straßenzuges benötigten Grundstücksflächen und regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung.

In der vorbereitenden Bauleitplanung — Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), in dem die Straßenführung enthalten ist —, sind für den Bereich des Bebauungsplanes allgemeines Wohngebiet mit der Geschosflächenzahl 1,0 und eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte dargestellt.

Die Neufassung des Baunutzungsplanes vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist das Gelände als allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe III/3 aus.

II. Inhalt des Planes

Im Bereich des Bebauungsplanes liegt eine Teilfläche der künftigen Bundesautobahn Berlin (Nord) zwischen der Transvaalstraße und der Kameruner Straße, die bei der Bebauung des Geländes zwischen Transvaalstraße, Guineastraße, Kameruner Straße und Afrikanische Straße berücksichtigt werden muß.

In Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, in dem für das östlich an die Bundesautobahn angrenzende allgemeine Wohngebiet die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 — hier die Geschosflächenzahl 1,0 — angehalten werden mußten, sind für die verbleibenden Grundstücksflächen folgende Festsetzungen getroffen worden:

1. Für die auf den Grundstücken zwischen Afrikanische Straße, Transvaalstraße, Guineastraße (Wohnungsbau-genossenschaft Neukölln — Bundespost —) und Afrikanische Straße Ecke Kameruner Straße (Berufsgenossen-schaft der keramischen und Glas-Industrie) geplanten und bereits im Bau befindlichen 4- bis 12-geschossigen Gebäude wurden allgemeines Wohngebiet, die Grundflächen der baulichen Anlagen mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie die Geschosflächenzahl 1,5 fest-gesetzt.
- Da eine Teil der Baugrundstücke in den angrenzen-den Gebieten im Rahmen einer über 1,2 liegenden Ge-schosflächenzahl genutzt wird und den Grundstücken an der Afrikanischen Straße und in der Nähe des Volks-parks Rehberge eine besondere städtebauliche Bedeu-tung zukommt, ist hier — auch im Hinblick auf die benachbarte Parkanlage — eine intensivere Nutzung der Baugrundstücke und damit die Überschreitung der Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 in Anwendung der Vorschriften des § 17 Abs. 8 und 9 dieser Verordnung gerechtfertigt. Öff-entliche Belange stehen nicht entgegen.
2. Für die auf dem Grundstück Guineastraße Ecke Kame-runer Straße (Wohnungsbau-Verein Neukölln) im Bau befindlichen 6- bis 10-geschossigen Gebäude wurden all-

gemeines Wohngebiet und die Grundflächen der bau-lichen Anlagen mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

3. Auf den unter 1. und 2. genannten Grundstücken wur-den Flächen für Stellplätze in 2 Ebenen — die obere Ebene ohne Schutzdach — festgesetzt. Durch Planergän-zungsbestimmung wurde geregelt, daß die Höhenlage der oberen Ebene 36,5 m bzw. 36,2 m über NN nicht über-schreiten darf.
4. Ferner wurde durch Planergänzungsbestimmung gere-gelt, daß im allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 nicht Bestand-teil des Bebauungsplanes sind, da eine derartige Nutzung (Gartenbaubetriebe, Ställe für Kleintierhaltung als Zu-behör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Ne-benerwerbsstellen) mit den Merkmalen der vorgesehenen Bebauung nicht vereinbar wäre.
5. An der Afrikanischen Straße zwischen den Grundstücken der Wohnungsbau-genossenschaft Neukölln und der Be-rufsgenossenschaft der keramischen und Glas-Industrie wurde ein dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnetes etwa 2950 m² großes Baugrundstück für den Gemein-bedarf — Kindertagesstätte — mit 2 zulässigen Voll-geschossen, der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschos-flächenzahl 0,7 festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise.

Im Gebiet zwischen Müllerstraße, Seestraße, Afrika-nische Straße, Tangastraße, Senegalstraße, Transvaal-straße, Afrikanische Straße, Otawistraße und Müller-straße werden bei etwa 16 300 Einwohnern etwa 367 Plätze in Kindertagesstätten benötigt. Da bisher in die-sem Gebiet nur 30 Plätze in der evangelischen Kinder-tagesstätte Seestraße 107 vorhanden sind, die aber in absehbarer Zeit aufgegeben werden, besteht trotz der geplanten Kindertagesstätte im Planbereich an der Afri-kanischen Straße — Guineastraße mit 141 Plätzen und einer weiteren geplanten Kindertagesstätte an der Togo-straße 66—67 mit 141 Plätzen noch ein Fehlbedarf von 85 Plätzen.

6. In Verlängerung der südöstlichen Grundstücksgrenze der Kindertagesstätte in Richtung Guineastraße ist ein 4 m breiter Geländestreifen als mit einem Gehrecht zugun-sten der Benutzer und Besucher des Baugrundstücks für den Gemeinbedarf — Kindertagesstätte — zu belastende Fläche festgesetzt worden.
7. Auf den Grundstücken Transvaalstraße Ecke Guinea-straße und Guineastraße Ecke Kameruner Straße wur-den Sichtflächen festgesetzt, die von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten sind.
8. Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke mit Bindungen für Bepflanzungen sind gärtnerisch anzu-legen und zu unterhalten. Die Bindungen für Bepflan-zungen gelten nicht für Wege, Zufahrten, Müllhäuschen und ähnliche Einrichtungen sowie für Stellplätze in-nerhalb des Baugrundstücks für den Gemeinbedarf und auf dem Grundstück Guineastraße Ecke Kameruner Straße. Werbeanlagen sind unzulässig.

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

Der Bebauungsplan hat bezüglich der Bundesautobahn die Wirkung des § 17 Abs. 3 des Bundesfernstraßengeset-zes. Für Bauanlagen findet § 9 Abs. 7 des Bundesfernstra-Bengesetzes Anwendung.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan III-45 ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bun-desbaugesetzes den Behörden und Stellen, die Träger öffent-licher Belange sind, vorgelegt worden. Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wed-ding hat dem Bebauungsplan am 21. Mai 1970 zugestimmt. Er ist gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 6. Juli bis einschließlich 6. August 1970 öffentlich ausgelegt worden. Während dieser Frist wurden Bedenken und Anregungen 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:

Der Bebauungsplan umfaßt ein Teilstück des ersten Abschnitts der Baumaßnahme „BAB Berlin (Nord)“. Die Baukosten dieses ersten Abschnitts werden aus dem Straßenbauplan des Bundesministers für Verkehr bestritten und betragen nach den dem BMV überreichten Unterlagen 225 730 000 DM. Darüber hinaus beteiligt sich Berlin mit einem Interessenbeitrag in Höhe der Grunderwerbskosten, die mit 36 370 000 DM geschätzt sind. Seit 1970 sind 7 000 000 DM an Baukosten vom Bund bereitgestellt worden.

In den vorgenannten Summen sind die Entschädigungen für Kleingärtner enthalten.

Für die Errichtung der Kindertagesstätte — 141 Plätze — Typ IV a — werden 1,5 Mio DM veranschlagt. Die Baumaßnahme ist in der langfristigen Planung enthalten; der Zeitpunkt der Ausführung steht noch nicht fest.

Die Berliner Wasserwerke haben für die Rohrnetzarbeiten überschläglich Kosten von 88 000 DM ermittelt.

Die Höhe der Kosten der Berliner Entwässerungswerke für die Veränderungen des öffentlichen Entwässerungsnetzes im Zusammenhang mit dem Bau der „BAB Berlin (Nord)“ können erst nach Vorliegen der endgültigen Straßenbaupläne ermittelt werden.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 24. März 1971

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen