



Drucksachen

des Abgeordnetenhauses von Berlin

IV. Wahlperiode

Nr. 17

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 (1) der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-50
für das Gelände südlich Holländerstraße zwischen
Aroser Allee und Brienzer 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:

**Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-50
für das Gelände südlich Holländerstraße zwischen Aroser
Allee und Brienzer Straße im Bezirk Wedding.**

Vom 7. Februar 1963.

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) in Verbindung mit § 174 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665, 1077) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan III-50 vom 8. April 1959 mit Deckblatt vom 9. Januar 1963 für das Gelände südlich Holländerstraße zwischen Aroser Allee und Brienzer 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 bei den Bezirksämtern Wedding und Reinickendorf, 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 (ABl. 1961 S. 742) – im allgemeinen Wohngebiet, Baustufe III/3.

Die Deutsche Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaues gemeinnützige Aktiengesellschaft (DeGeWo) hat auf dem unbebauten, bisher kleingärtnerisch genutzten Gelände ostwärts und als südlichen Abschluß ihrer vorhandenen Wohnanlage Schillerhof Mietwohnhäuser im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues errichtet.

Zur Sicherung des neuen städtebaulichen Zustandes und zur Regelung einer späteren Neubebauung der Grundstücke Holländerstraße 110–112 Ecke Brienzer Straße 39 und 37

sowie zur Aufhebung der überholten förmlich festgestellten und durch Allerhöchste Cabinets Ordre festgesetzten Straßen- und Baufluchtlinien war die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt auf dem Gelände der DeGeWo eine Wohnhausneubebauung fest, die etwa 410 Wohnungen in überwiegend 4geschossigen Wohnhauszeilen zwischen Holländer- und Schwyzer Straße umfaßt. Davon entfallen 50 Wohnungen auf die gegenwärtig gewerblich genutzten Grundstücke Holländerstraße 110–112 Ecke Brienzer Straße Nr. 39 und 37, für die ebenfalls 4geschossige Wohngebäude festgesetzt wurden. Die vorhandene Siedlung um den Schillerhof und die zweigeschossigen Wohnhäuser auf den Grundstücken Brienzer Straße 25 und 27 wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und der bestehende städtebauliche Zustand festgesetzt. Die Festsetzung erfolgte durch Ausweisung der Grundflächen der Gebäude und der Anzahl der Vollgeschosse.

Flächen für Garagen wurden im Bereich der gesamten Wohnanlage festgesetzt. Die Freiflächen zwischen den Wohnhauszeilen sind als private Grünflächen mit Kinderspielflächen gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht für Stellplätze benötigt werden.

Das Plangebiet ist von der Aroser Allee, der Holländer-, Brienzer- und Schwyzer Straße umschlossen. Die Winkelriedstraße, der Schillerhof und der in einem Wendeplatz endende Tessiner Weg dienen der Erschließung des Geländes. Im Zuge der vorgesehenen Grünverbindung von der Seestraße zum Schäfersee wurde im Bereich der privaten Grünfläche zwischen Schwyzer Straße und Brienzer Straße ein Gehrecht zugunsten des Landes Berlin für einen öffentlichen Fußweg festgesetzt.

Die förmlich festgestellten und durch Allerhöchste Cabinets Ordre festgesetzten Straßen- und Baufluchtlinien wurden aufgehoben und der Planung entsprechende Bau- und Baufluchtlinien 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 9. Juli 1959, die des Bezirks Reinickendorf, an dessen Grenze der Planbereich liegt, hat dem Bebauungsplan am 4. November 1959 zugestimmt.

Gemäß § 17 Abs. 3 des Planungsgesetzes hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 8. Januar bis 5. Februar 1960 zu jedermanns Einsicht ausgelegen.

Während der Auslegungsfrist wurden von den Eigentümern der Grundstücke Holländerstraße 110–112 Ecke Brienzer Straße 39 und 37 folgende Einwendungen gegen den Bebauungsplan erhoben.

1. Die Einbeziehung der Grundstücke in den Bebauungsplan stelle einen Verstoß gegen § 14 Abs. 4 des Planungsgesetzes dar, da der Geltungsbereich und Inhalt des Bebauungsplanes in bezug auf die o. a.

Grundstücke über den Zweck der Planung hinausgehe und ein Bedarf für die Veränderung der Bebauung seitens der Eigentümer in absehbarer Zeit nicht zu erwarten sei. Ursprünglich seien die Grundstücke in den Bebauungsplan nicht einbezogen gewesen.

2. Die Forderung auf grundbuchliche Vereinigung der Grundstücke durch Planergänzungsbestimmung werde abgelehnt.
3. Die Ausweisungen des Bebauungsplanes bedeuten einen enteignungsgleichen Eingriff für die Eigentümer und die auf den Grundstücken vorhandenen Gewerbebetriebe. Die Folge sei, daß nach Festsetzung des Bebauungsplanes erforderlich werdende Bauarbeiten nicht mehr durchgeführt werden könnten, deren Notwendigkeit jedoch im Interesse der Eigentümer liege und durch die bauaufsichtlich befristete Genehmigung mit Widerrufsrecht für einzelne Gebäude bedingt sei. Hieraus ergebe sich dann eine Beeinträchtigung der Unternehmen oder die Notwendigkeit der Verlagerung der Gewerbebetriebe. Die Höhe der Entschädigungsansprüche stehe in keinem Verhältnis zu den Zielen des Bebauungsplanes. Der Eigentümer des Grundstücks Brienzer Straße 37 forderte ein gleichwertiges Tauschgrundstück für seinen Garagenhof.

Die Einwendungen zu 2. gegen die Forderung auf grundbuchliche Vereinigung der vorgenannten Grundstücke wurden durch Verschiebung der Wohnhauszeile und Streichung der fraglichen Planergänzungsbestimmung im Deckblatt zum Bebauungsplan berücksichtigt, so daß jedes Grundstück für sich allein bebaubar bleibt.

Zu den Einwendungen zu 1. und 3. wird folgendes ausgeführt:

Die gewerblich genutzten Grundstücke Holländerstraße Nr. 110-112 Ecke Brienzer Straße 39 und 37 liegen wie das übrige Plangebiet im Bereich des allgemeinen Wohngebietes mit der Baustufe III/3 und sind teilweise mit Provisorien bebaut. Die Einbeziehung der Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes war mit Rücksicht auf die städtebauliche Entwicklung und die Schaffung geordneter Verhältnisse im Planbereich unerlässlich und seit der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehen. Der Bebauungsplan muß die vorbereitende Bauleitplanung weitgehend berücksichtigen und die städtebaulichen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten.

Von einem enteignungsgleichen Eingriff kann nicht gesprochen werden, nachdem den Einwendungen gegen die ursprünglich vorgesehene grundbuchliche Vereinigung der Grundstücke durch das Deckblatt zum Bebauungsplan entsprochen wurde. Da infolgedessen jedes Grundstück für sich allein bebaubar ist, wurden die Einwendungen der Eigentümer weitmöglich berücksichtigt. Die verbleibenden Beschränkungen halten sich im Rahmen der Sozialbindung, für die keine Entschädigungsansprüche gegeben sind. Im übrigen hat die Festsetzung des Bebauungsplanes, die ledig-

lich die Rechtsgrundlage für spätere Durchführungsmaßnahmen bildet, keine unmittelbaren Auswirkungen auf die derzeitige Nutzung der Grundstücke. Lediglich bei Veränderung der Bebauung wäre nach Maßgabe des Bebauungsplanes zu verfahren. Eine zwangsweise Verlagerung der Betriebe ist nicht beabsichtigt.

Der Eigentümer des Grundstücks Brienzer Straße 37 erklärte sich nach Erörterung seiner Einwendungen mit den Ausweisungen des Deckblattes zum Bebauungsplan im wesentlichen einverstanden, forderte jedoch die Ausweitung der ausgewiesenen Garagenbaufläche zum Zwecke der Errichtung von weiteren vier Garagen. Nach den Richtzahlen der Bekanntmachung des Senators für Bau- und Wohnungswesen über die Anwendung der Reichsgaragenordnung vom 23. Juni 1959 (ABl. S. 782) sind für Mehrfamilienhäuser ein Wageneinstellplatz für 1-3 Wohnungen, davon ein Drittel Garagen, zugrunde zu legen. Dies würde für das Grundstück bei etwa 8-10 Wohnungen die Bereitstellung von etwa 3 Wageneinstellplätzen und 2 Garagen als Mindestmaß bedeuten. Die ausgewiesene Anzahl von 3 Wageneinstellplätzen und 4 Garagen liegt somit über diesen Richtwerten und kann als ausreichend angesehen werden.

Es ist daher nicht vertretbar, die nach der Bauordnung zu begründenden Restflächen des Grundstücks, soweit sie nicht für Ein- und Ausfahrt, Kinderspielplatz und Wirtschaftszwecke benötigt werden, zugunsten weiterer Garagen einzuschränken. Die weitergehende Forderung des Eigentümers des Grundstücks Brienzer Straße 37 mußte sonach unberücksichtigt bleiben. Die Wohnzeile westlich des Grundstücks Holländerstraße 110 mußte, bedingt durch die geänderte Baukörperausweisung auf den o. a. Grundstücken, geringfügig nach Süden verschoben werden. Diese Änderung wurde im Einverständnis mit der DeGeWo im Deckblatt aufgenommen.

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) in Verbindung mit § 174 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665, 1077).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Die Kosten für den später durchzuführenden Umbau der Gehwege der Straße Schillerhof betragen nach Angabe des Bezirksamts etwa 7 500 DM; die Mittel sind noch nicht in den Haushalt eingestellt.

Die entbehrlich gewordenen Straßenlandflächen der Brienzer Straße sind an die Eigentümer der Grundstücke Brienzer Straße 25/39 veräußert worden.

Berlin, den 19. Februar 1963

Der Senat von Berlin

Brandt
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen