



4 B 11

Drucksachen

des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 9. 2. 1962

III. Wahlperiode

Nr. 1221

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 (1) der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-68
für die Grundstücke Senegalstraße 1-20, Transvaal-
straße 27 a-m, Sambesistraße 1-10 und 12-21,
Dualastraße 1-12 und 13-21, Ugandastraße 1-8
und 9-18 und Tangastraße 1-8 und 9-16
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-68
für die Grundstücke Senegalstraße 1-20, Transvaalstraße
Nr. 27 a-m, Sambesistraße 1-10 und 12-21, Dualastraße 1-12
und 13-21, Ugandastraße 1-8 und 9-18 und Tangastraße 1-8
und 9-16 im Bezirk Wedding.**

Vom 23. Januar 1962.

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) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan III-68 vom 16. November 1959 mit Deckblatt vom 8. Januar 1962 für die Grundstücke Senegalstraße 1-20, Transvaalstraße 27 a-m, Sambesistraße 1-10 und 12-21, Dualastraße 1-12 und 13-21, Ugandastraße 1-8 und 9-18 und Tangastraße 1-8 und 9-16 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

Zahlreiche Anträge und Anfragen von Grundstückseigentümern, die beabsichtigen, an ihren Häusern bauliche Veränderungen vorzunehmen oder die im Krieg zerstörten oder beschädigten Häuser wieder aufzubauen, machten die Auf-

stellung des Bebauungsplanes erforderlich, um die Erhaltung des einheitlichen Charakters der Siedlung Jungfernheide rechtsverbindlich zu sichern.

II. Inhalt des Planes

Die Siedlung Jungfernheide entstand nach 1920 im Rahmen der produktiven Erwerbslosenfürsorge und diente der Ansiedlung von Schwerkriegsbeschädigten. Es wurden fast ausschließlich Doppelhäuser errichtet. Die einfache Ausführung ohne Keller besitzt ein flachgeneigtes, mit Pappe eingedecktes Satteldach, die bessere, voll unterkellerte Ausführung ein pfannengedecktes Satteldach. Ein Teil der seinerzeit errichteten Häuser wurde im Kriege zerstört oder beschädigt.

Die Bevölkerungsstruktur hat sich inzwischen wesentlich geändert und besteht u. a. aus zahlreichen Gewerbetreibenden, deren Bedürfnisse über den Rahmen der ursprünglich errichteten Siedlung hinausgehen. Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Erfordernisse und setzt unter Wahrung des geschlossenen Siedlungsscharakters einheitlich einen größeren Haustyp fest.

Zu den Nachbargrenzen ist ein Bauwuch von mindestens 4 m einzuhalten. Die Abmessungen der Häuser werden durch die jeweilige Grundstücksgröße bestimmt; sie betragen für das Doppelhaus jedoch höchstens 18 m × 9 m. Die Traufhöhe, Dachneigungen und Dacheindeckungen der Wohnhäuser und Garagen wurden durch eine Planergänzungsbestimmung festgesetzt um eine einheitliche Gestaltung zu sichern. Die zwingenden Baufluchtlinien wurden aufgehoben und die Baukörper durch Baulinien festgesetzt. Für die Unterbringung von Personenkraftwagen wurde für jedes Grundstück eine Garage ausgewiesen.

Die Sambesistraße, die Dualastraße, die Ugandastraße und die Senegalstraße sind nur teilweise in der Breite der seinerzeit förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien — jetzt Straßenbegrenzungslinien — provisorisch ausgebaut. Der Ausbau dieser Straßen in der vorgesehenen Breite unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Eckabrundungen ist geplant. Die Grundstücke, mit Ausnahme an der Transvaalstraße, reichen teilweise über die Straßenbegrenzungslinien hinaus. Eine Bereinigung der Grundstücksverhältnisse muß beim Ausbau der Straßen erfolgen.

Das „Berlin“ gehörende Gelände im Südosten des Plangebietes wird als Schularbeitsgarten genutzt.

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 27. Oktober 1960 zugestimmt. Gemäß § 17 Abs. 3 des Planungsgesetzes hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 17. Januar bis 14. Februar 1961 zu jedermanns Einsicht ausgelegen.

Von mehreren Grundstückseigentümern mit dem Ziel erhobene Einwendungen, die Standorte der Garagen zu verändern und eine Erweiterung der ausgewiesenen bebaubaren Fläche von 3 m × 6 m auf 4 m × 8 m zuzulassen,

um zusätzlichen Raum zur Unterbringung von Garten-
geräten und Fahrrädern zu bekommen, wurden anerkannt
und durch Deckblatt des Bezirksamtes Wedding vom
9. Juni 1961 berücksichtigt.

Einwendungen, die auch nach Erörterung nicht zurück-
genommen wurden, erhob die Eigentümerin des Grund-
stücks Sambesistraße 1, Frau Hentschel, mit Schreiben
vom 11. Februar 1961. Frau Hentschel trägt vor, daß sie
sich mit der im Bebauungsplan auf ihrem Grundstück aus-
gewiesenen Garage in etwa 17 m hinter der Straßenbegren-
zungslinie nicht einverstanden erklären könne. Sie schlägt
demgegenüber vor, die Garage in Höhe der Grenze zum
Grundstück Senegalstraße 14 anzuordnen und mit der für
dieses Grundstück vorgesehenen Garage zu einem einheit-
lichen Baukörper zusammenzufassen.

Diese Einwendungen konnten nicht berücksichtigt
werden.

Die Wohnstraßen innerhalb der Siedlung wurden in ihrer
ursprünglichen Breite von 9 m festgesetzt. Hieraus folgt,
daß die Straßen lediglich mit zweispurigen Fahrbahnen
angelegt werden können. Im Hinblick auf plötzlich ein-
tretende Gefahrenfälle müssen Vorkehrungen getroffen
werden, die Straßen von parkenden Kraftfahrzeugen frei-
zuhalten.

Unter Berücksichtigung dieser Umstände und im Inter-
esse der Wahrung des einheitlichen Siedlungscharakters
mußten die Garagen tief in den Grundstücken ausgewiesen
werden, um zu ermöglichen, daß Kraftfahrzeuge auch von
Besuchern auf den Grundstücken abgestellt werden können.

Andernfalls wäre eine Straßenverbreiterung auf Kosten
privater Grundstücksflächen innerhalb der gesamten Sied-
lung unvermeidlich gewesen. Die Inanspruchnahme der
Vorgärten als Straßenland hätte jedoch einen ungleich
härteren Eingriff in die privaten Belange der Grundstücks-
eigentümer bedeutet.

Der vom Bezirksamt Wedding, Amt für Stadtplanung,
der Eigentümerin vorgeschlagene Erwerb einer Teilfläche
des Nachbargrundstücks Senegalstraße 14, durch den die
Berücksichtigung der Einwendungen möglich gewesen
wäre, scheiterte, da die Nachbareigentümerin nicht ver-
kaufsbereit war.

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).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Die reinen Ausbaukosten der Straßen einschließlich der
Eckabrundungen und des Grunderwerbs ohne Anlagen der
Stadtentwässerung und Wasserwerke betragen nach An-
gabe des Bezirksamtes nach vorläufigen Ermittlungen etwa
680 000 DM. Sie sind haushaltsmäßig noch nicht erfaßt.

Berlin, den 29. Januar 1962

Der Senat von Berlin

Amrehn
Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen