



Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 2.9.1960

III. Wahlperiode

Nr. 646

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 (1) der Verfassung von Berlin
über Verordnung über die Festsetzung
des Bebauungsplanes III-6
für die Grundstücke
Schulzendorfer Straße 14-16, 18-19, Neue Hoch-
straße 32-41, Schönwalder Straße 26, 27 und
Schönhauser Graben (Panke)
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-6
für die Grundstücke Schulzendorfer Straße 14-16, 18-19,
Neue Hochstraße 32-41, Schönwalder Straße 26, 27
und Schönhauser Graben (Panke) im Bezirk Wedding.**

Vom 10. August 1960.

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-6 vom 3. Juli 1959 mit Deckblatt vom 15. Juli 1960 für die Grundstücke Schulzendorfer Straße 14-16, 18-19, Neue Hochstraße 32-41, Schönwalder Straße 26, 27 und Schönhauser Graben (Panke) 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 Plans

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

Die Berliner Wohn- und Geschäftshaus GmbH hat auf dem Gelände nahe dem Schönhauser Graben (Panke) zwischen Schönwalder Straße, Neue Hochstraße und Schulzen-

dorfer Straße, dessen Altbebauung durch Kriegseinwirkung überwiegend zerstört ist, im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues 225 Wohnungen erstellt. Dem Bauantrag der Gesellschaft wurde nach § 18 Abs. 2 des Planungsgesetzes zugestimmt. Die Gebäude sind inzwischen fertiggestellt und bezogen.

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung des neuen städtebaulichen Zustandes entsprechende Baulinien fest und verhindert willkürliche Zusatzbauten; er hält außerdem die für die Begrünung der Panke benötigten Grundstücksflächen von jeder Bebauung frei.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in aufgelockerter Bauweise eine 3-, 4-, 6- und 8geschossige Wohnbebauung fest. Die Ausnutzung, bezogen auf das gesamte Baugelände, entspricht der zulässigen Bruttogeschosßfläche von 1,5 m² pro m² Baugrundstück.

Die Altbebauung des Grundstücks Neue Hochstraße 36 wurde beseitigt.

Mit Ausnahme der Grundstücke Neue Hochstraße 35 und Schulzendorfer Straße 14, 15, auf denen eine 2- bis 5geschossige Altbebauung aus den Jahren 1875-1890 größtenteils erhalten geblieben ist, befindet sich das gesamte Baugelände im Eigentum der Berliner Wohn- und Geschäftshaus GmbH. Eine Neubebauung der vorgenannten Grundstücke, wie sie im Bebauungsplan ausgewiesen wurde, erfolgt erst nach Substanzverfall oder Beseitigung der Altbauten.

Die Grundstücke Schulzendorfer Straße 18, 18 a und Schönwalder Straße 27 sowie geringfügige Teile der Grundstücke Neue Hochstraße 32-39 wurden in den Grünzug entlang des Schönhauser Grabens (Panke) einbezogen und als öffentliche Grünfläche festgesetzt; auf den im Eigentum Berlins stehenden Grundstücken Schönwalder Straße 26 und Schulzendorfer Straße 19 sind die Anlagen bereits fertiggestellt.

Die durch Allerhöchste Cabinets-Ordre vom 26. Juli 1862 festgesetzten Straßen- und Baufluchtlinien in der Schulzendorfer Straße, Schönwalder Straße und Neue Hochstraße wurden aufgehoben und neue Baulinien festgesetzt.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 3 Abs. 1 des Planungsgesetzes den zu hörenden Behörden und Dienststellen vorgelegt worden. Einwendungen wurden nicht erhoben.

Er hat am 24. September 1959 die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wedding erhalten und gemäß § 17 Abs. 3 des Planungsgesetzes in der Zeit vom 8. Januar bis einschließlich 5. Februar 1960 zu jedermanns Einsicht ausgelegen.

Während der Auslegungsfrist wurden von Herrn Franz Reimann als Eigentümer des Grundstücks Neue Hochstraße 35 mit Schreiben vom 2. Februar 1960 Einwendungen erhoben.

Er vertritt die Auffassung, daß ihm durch den Bebauungsplan erhebliche wirtschaftliche Nachteile für sein Grundstück entstehen.

Diesen Einwendungen konnte nicht entsprochen werden, da unmittelbare Auswirkungen auf die zur Zeit auf dem Grundstück befindlichen Gebäude nicht bestehen. Der Bebauungsplan stellt nur den zu gegebener Zeit zu verwirklichenden neuen städtebaulichen Zustand dar und wird für das Grundstück Neue Hochstraße 35 erst nach Substanzverfall oder Beseitigung der Altbebauung wirksam.

Nach der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 wäre auf diesem Grundstück nur eine Randbebauung zulässig. Die Errichtung eines weiteren Gebäudes auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks wird erst durch den Bebauungsplan möglich. Der Bebauungsplan bringt somit Vorteile für den Eigentümer. Der Eigentümer ist hiervon unterrichtet worden; er hat die Einwendungen weder ausdrücklich noch die vom Bezirksamt erbetene Erledigungserklärung abgegeben.

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:

Nach Schätzung des Bezirksamtes entstehen Kosten für noch zu erwerbende Grundstücke

Schulzendorfer Straße 18	=	828 m ²	
Schulzendorfer Straße 18 a	=	801 m ²	
Schönwalder Straße 27	=	482 m ²	
Neue Hochstraße 32-39	=	330 m ²	
		2441 m ² rd.	83 000 DM
für Anlage der Grünflächen			rd. 25 000 DM
			rd. 108 000 DM

Für den Erwerb des Grundstücks Schönwalder Straße 27 sollen 18 000 DM aus dem Bewirtschaftungsplan für Grundstücksgeschäfte der Liegenschaftsverwaltung Sonderkonto J 4211 zur Verfügung gestellt werden.

Die übrigen Kosten wurden für das Rechnungsjahr 1961 bei der Haushaltsstelle 800 Unterabschnitt A 83 10 angemeldet.

Berlin, den 19. August 1960

Der Senat von Berlin

Amrehn
Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen