



Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 14. 9. 1957

II. Wahlperiode

Nr. 1354

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin
über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XIV-10 für das Gelände zwischen Heidelberger Straße, Harzer Straße, Treptower Straße und Elsenstraße in Berlin-Neukölln**

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 XIV-10
für das Gelände zwischen Heidelberger Straße, Harzer
Straße, Treptower Straße und Elsenstraße
in Berlin-Neukölln.**

Vom 28. August 1957.

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 XIV-10 vom 27. September 1955 mit Deckblatt vom 22. Mai 1957 für das Gelände zwischen Heidelberger Straße, Harzer Straße, Treptower Straße und Elsenstraße in Berlin-Neukölln wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Neukölln, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Amt für Vermessung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Neukölln, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Amt für Stadtplanung, und beim Baupolizeiamt Neukölln 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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes war auf Grund verschiedener Bauanträge erforderlich. Er soll die von der Bauordnung abweichende Bebauung regeln und in der Harzer Straße den Standort für eine Schule und einen Sportplatz rechtsverbindlich festsetzen.

II. Inhalt des Planes

Das Gelände befindet sich zum größten Teil in Privatbesitz und liegt nach der Bauordnung für die Stadt Berlin vom 9. November 1929 in der Fassung des 29. Nachtrages vom 6. Oktober 1949 im unbenannten Gebiet der Bauklasse IV.

Die vorbereitende Bauleitplanung — Flächennutzungsplan — weist Wohngebiet aus.

Der noch unbebaute Teil des Geländes wird z. Z. kleingärtnerisch genutzt.

Für die verhältnismäßig tiefen Grundstücke ist aus wirtschaftlichen Gründen teils eine von den Bestimmungen der Bauordnung abweichende viergeschossige Zeilenbebauung festgesetzt worden. Die Bebauung der Grundstücke Heidelberger Straße 42—44 und Treptower Straße 62—64 wurde bereits im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus durchgeführt. Als Maß der baulichen Nutzung ist für die Wohnbauten eine Geschosflächenzahl von 1,2 m² Bruttogeschosfläche je m² Baugrundstück zugrunde gelegt worden. Die Grundstücke Harzer Straße 68—74 wurden als Vorbehaltsbaufläche für eine Grundschule und die Grundstücke Harzer Straße 75—81 als Standort für einen Sportplatz festgesetzt. Die noch nicht im Eigentum von Berlin befindlichen Grundstücke müssen erworben werden. Die Straßen sind ausgebaut. Die im Jahre 1883 förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien der Brockenstraße wurden teilweise, die der Straße 23 c (422) ganz aufgehoben und durch neue Straßen- und Baugrenzen ersetzt. Die Brockenstraße wird abgeriegelt und mit einem Wendeplatz versehen. Durch die Ausweisung von Schutzstreifen werden die innerhalb der ehemaligen Brockenstraße liegenden Leitungen gesichert. Eine Einrichtung von Wageneinstellplätzen und der Bau von Garagen ist durch Planergänzungsbestimmung geregelt. Die notwendigen Überfahrtsrechte für gemeinschaftliche Anlagen bleiben privatrechtlichen Vereinbarungen vorbehalten.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 1 des Planungsgesetzes den Behörden und Dienststellen, deren Belange berührt werden, vorgelegen. Einwendungen wurden nicht erhoben.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat gemäß § 17 Abs. 3 des Planungsgesetzes dem Bebauungsplan mit Beschluß Nr. 384 vom 25. November 1953 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gemäß § 17 Abs. 2 des Planungsgesetzes in der Zeit vom 10. Oktober bis einschließlich 7. November 1955 ausgelegen. Während der Auslegungsfrist wurden gegen den Bebauungsplan folgende Einwendungen erhoben:

a) Für das Grundstück Brockenstraße (Ifd. Nr. 9 des Eigentümerverzeichnisses)

Herr Architekt Gröschel in Vertretung des Eigentümers Herrn Kunze

mit Schreiben vom 21. Oktober 1955.

Die Einwendung richtet sich gegen die im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Nutzung des Grundstückes. Es wird zur Vermeidung von Rauchbelästigungen und einer angeblich städtebaulich schlechten Gestaltung statt der vorgesehenen 4-, eine 5geschossige Bebauung gefordert. In der Begründung wird ausgeführt, daß zur Vermeidung etwaiger Rauchbelästigungen

1. die Schornsteine des etwa 13,20 m hohen Neubaus wegen der vorhandenen anschließenden Bebauung mindestens 6,00 m über Dach geführt werden müßten und

2. durch die unterschiedlichen Traufhöhen der vorhandenen und der neuen Bebauung eine städtebaulich schlechte Gestaltung entstehe.

Zu 1. und 2.:

Es wird hierzu bemerkt, daß das Grundstück nach der geltenden Bauordnung im Gebiet der Bauklasse IV liegt. Nach der vorbereitenden Bauleitplanung ist demgemäß für den Planbereich eine 4geschossige Bebauung vorgesehen, so daß der teils noch bestehende Zustand (5geschossige Altbauten mit Hintergebäuden) zu gegebener Zeit zu ändern ist; jede Neubebauung dagegen schon jetzt dieser Planung entsprechen muß.

Die bauliche Ausnutzung des Grundstücks wird unter Hinweis auf die nach der Bauordnung zulässige Bauklasse IV nicht beeinträchtigt. Im übrigen entspricht die festgesetzte Bebauung für das genannte Grundstück einer Geschosflächenzahl von 1,3 m² Bruttogeschosfläche je m² Baugrundstücksfläche.

Eine Rauchbelästigung, die wegen der Lage des Gebäudes zur Hauptwindrichtung kaum zu erwarten sein dürfte, kann durch entsprechende bautechnische Maßnahmen (Dachform, Drempe!, Lage der Schornsteine) ausgeschlossen werden. Der Einwand konnte daher nicht berücksichtigt werden.

- b) Für die Grundstücke **Harzer Straße 68—70**
Herr Paul Wingert
mit Schreiben vom 7. November 1955;
- c) für die Grundstücke **Harzer Straße 71—74**
Herr Reinhold Schön in Vertretung der Eigentümer
mit Schreiben vom 24. Oktober 1955.

Zu b) und c):

Die oben angeführten Einwendungen richten sich nicht gegen den Bebauungsplan, sondern es wird von den Eigentümern ein möglichst rascher Ankauf ihrer Grundstücke gefordert. Entschädigungsansprüche können nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geregelt werden. Eine Klärung dieser Fragen ist erst nach Festsetzung des Bebauungsplanes möglich. Die Einwendenden wurden vom Bezirk entsprechend unterrichtet und müssen auf den zivilen Rechtsweg verwiesen werden.

Eine Berücksichtigung der Einwendungen konnte daher im Bebauungsplan nicht erfolgen.

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. Haushaltmäßige Auswirkung:

Keine.

Berlin, den 5. September 1957.

Der Senat von Berlin

A m r e h n
Bürgermeister

S c h w e d l e r
Senator
für Bau- und Wohnungswesen