



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes II-97 für die Grundstücke Spenerstraße 36-38, Alt-Moabit 117, Grundbuch von Moabit Blatt 6890 und für eine Teilfläche des Carl-von-Ossietzky-Parks im Bezirk Tiergarten

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, daß der Senator für Bau- und Wohnungswesen die nachstehende Verordnung erlassen hat:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes II-97 für die Grundstücke Spenerstraße 36-38, Alt-Moabit 117, Grundbuch von Moabit Blatt 6890 und für eine Teilfläche des Carl-von-Ossietzky-Parks im Bezirk Tiergarten

Vom 6. November 1979

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617 / GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949 / GVBl. S. 1250), in Verbindung mit § 5 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan II-97 vom 5. April 1977 für die Grundstücke Spenerstraße 36-38, Alt-Moabit 117, Grundbuch von Moabit Blatt 6890 und für eine Teilfläche des Carl-von-Ossietzky-Parks im Bezirk Tiergarten wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Senator für Bau- und Wohnungswesen, Abteilung V, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Tiergarten von Berlin, Abteilung Bauwesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

(1) Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen (§ 44 c Abs. 1 Satz 1 und 2 BBauG),
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 c Abs. 2 BBauG)

wird hingewiesen.

(2) Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Verordnung ist nach § 155 a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem für das Bauwesen zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 155 a Abs. 3 des Bundesbaugesetzes nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 4

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes

Der Bebauungsplan wurde als Rechtsgrundlage für die Durchführung von Baumaßnahmen der kommunalen Infrastruktur aufgestellt, und zwar für ein Seniorenwohnhaus und eine Seniorenfreizeitstätte, für eine Kindertagesstätte und für ein Jugendheim. Das Seniorenwohnhaus, die Seniorenfreizeitstätte und die Kindertagesstätte sind auf Grund der geltenden Rechtslage und unter Anwendung von § 31 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes im Wege der Erteilung von Befreiungen genehmigt und teils bereits errichtet worden, teils konnte mit dem Bau begonnen werden.

Die Durchführung der Gesamtmaßnahme erfordert die Einbeziehung einer kleineren Teilfläche des Carl-von-Ossietzky-Parks in das Baugrundstück für den Gemeinbedarf.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegt der überwiegende Teil des Geländes im Nichtbaugelände und eine im südlichen Teil des Bebauungsplanbereichs gelegene Teilfläche des Geländes im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe V/3.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 7. Änderungsplan vom 28. Januar 1976 (ABl. 1978 S. 1344), stellt den überwiegenden Teil des Geländes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – Kindertagesstätte und Jugendheim –, eine Teilfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Parkanlage –, zwei Flächen von geringerer Größe im südlichen Teil des Bebauungsplanbereichs als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschossflächenzahl 1,0 sowie die Straße Alt-Moabit als „sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße“ dar.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im einzelnen unter anderem fest

1. ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – Seniorenwohnhaus, Seniorenfreizeitstätte, Kindertagesstätte und Jugendheim –, bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise die überbaubare Fläche des Baugrundstücks, die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschossflächenzahl 1,8;
2. Teilabschnitte der Straßenverkehrsfläche der Spenerstraße und der Straße Alt-Moabit.

Durch Planergänzungsbestimmung wurde unter anderem geregelt, daß im Bereich der Baugrundstücke für den Gemeinbedarf die Bebauungstiefe 30,0 m – gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze an – beträgt und daß eine Überschreitung bis zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen beziehungsweise Baugrenzen zugelassen werden kann, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen (§ 23 Abs. 4 BauNVO).

Die gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vorgenommene Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche

– Kindertagesstätte und Jugendheim – um eine Teilfläche der angrenzenden Grünfläche des Carl-von-Ossietzky-Parks und um zwei Flächen von geringer Größe des großflächigen allgemeinen Wohngebietes zwischen der Straße Alt-Moabit und der Stadtbahn für ein Seniorenwohnheim und für eine Seniorenfreizeitstätte ist ebenso wie die vorgenommene maßvolle Anhebung des Nutzungsmaßes als Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan anzusehen.

Nach den für den Bezirk Tiergarten, insbesondere auch für die Sanierungsgebiete als Ergebnis durchgeführter Untersuchungen aufgestellten Neuordnungs- und Strukturplänen sah sich die Planung in einem nicht unerheblich vermehrten Umfang besonderen sozialen Bedürfnissen und Wohnbedürfnissen des unter anderem auch von Sanierungsmaßnahmen betroffenen älteren Bevölkerungsteils gegenüber, der nicht ohne Auswirkungen auf die verbindliche Bauleitplanung bleiben konnte.

Der bisherige Standort für die Jugendeinrichtungen konnte auf Grund seiner Lage und der sich darstellenden räumlichen Situation und des Zusammenhangs zwischen der Standortfläche und dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet und der Grünfläche ohne einen Eingriff in die Grundzüge der Planung um die Fläche für die Saniereinrichtungen arrondiert werden. Für die Erweiterung waren neben der Lage, die städtebaulich-gestalterischen und stadtwirtschaftlichen Gründen Rechnung trägt, auch die sozialen Bedürfnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, nach denen sich die Bauleitpläne zu richten haben, maßgebend. Der Standort bietet auf Grund seiner räumlichen Beziehung zu der auch nach seiner Vergrößerung noch verbleibenden weiträumigen Grünfläche des Parks eine optimale Voraussetzung für Gemeinbedarfseinrichtungen dieser Art.

Im Zuge der unter anderem mit den Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse angestrebten Erneuerung und Umgestaltung überalterter Baugebiete zur Verbesserung der Lebensqualität für die Allgemeinheit waren zur Vermeidung und Milderung nachteiliger Auswirkungen die persönlichen Lebensumstände der Senioren besonders zu würdigen. Neben der Erhaltung des vertrauten Wohnbereichs waren zur Berücksichtigung der Belange dieses Personenkreises die besonderen Wohnbedürfnisse kurzfristig zu schaffen.

Die bauliche Nutzung der Grundstücke im Rahmen der Geschossflächenzahl 1,8 ist in diesem Gebiet unter Zugrundelegung der Vorschriften des § 17 Abs. 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 städtebaulich gerechtfertigt. Die Grundstücke gehörten bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 bereits zu einem überwiegend bebauten, baulich weit höher genutzten Gebiet.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann eine den städtebaulichen Rahmen und das Stadtbild bestimmende maßstabgerechte Bebauung für die Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur errichtet werden. Die mit dem Vorhaben erreichte Geschossflächenzahl 1,8 ergibt sich im wesentlichen aus den für den besonderen Zweck gegenüber anderen Wohngebäuden notwendigen weiträumigen und großflächigen Allgemeinbereichen und dem Erfordernis ihrer Eignung für Behinderte.

Die Bebauung wird den städtebaulich-gestalterischen Anforderungen an eine bauliche Nutzung der Grundstücke in dieser Lage an der Kreuzung mit einer örtlichen Hauptverkehrsstraße gerecht. Die Verteilung der Baumasse wird sicherstellen, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden und daß eine wesentliche Verbesserung des Wohnwertes erzielt wird und sich die Neubebauung in die vorhandene, teils neu errichtete, teils modernisierte Bebauung der Umgebung eingliedert. Den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs wird durch den Nachweis der für die einzelnen Einrichtungen notwendigen Stellplätze entsprochen. Die Freiräume des Standortes werden auf Grund seiner Lage am Park durch die Grünfläche optisch erweitert. Die Baugrundstücke haben eine gute Innenstadtlage an einer Hauptverkehrsstraße und verfügen über eine ausgezeichnete verkehrliche Erschließung und Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.

Die Erweiterung der Nutzung und ihre Intensivierung verändern weder den Charakter des Baugebietes noch berühren sie – wie bereits ausgeführt – die Grundzüge der Planung. Sonstige öffentliche Belange stehen der höheren Nutzung nicht entgegen.

Der Bebauungsplan hebt die auf Allerhöchste Cabinets-Ordre erlassenen Straßen- und Bauflechtlinien auf und setzt der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen fest.

Nennenswerte Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich weder aus der Bebauung und Nutzung des zu bildenden Baugrundstücks für den Gemeinbedarf noch allgemein aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes, abgesehen davon, daß der bisher im Nichtbaugebiet gelegene überwiegende Teil der Fläche nunmehr baulich genutzt werden darf.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt.

Eine Beteiligung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 war nach Artikel 3 § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221, 3617 / GVBl. S. 1830, 1977 S. 116) nicht erforderlich.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Tiergarten hat dem Bebauungsplan am 25. Mai 1977 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 in der Zeit vom 20. Juni bis 20. Juli 1977 öffentlich ausgelegen. Bedenken und Anregungen wurden zum Bebauungsplan nicht vorgebracht.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617 / GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949 / GVBl. S. 1250) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237, 1969 I S. 11 / GVBl. S. 1676, 1969 S. 142);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die Kosten für die Errichtung der Kindertagesstätte betragen 3 430 000 DM und sind im Haushaltsplan unter Abschnitt 4030, Haushaltsstelle 701 04 seit 1976 veranschlagt.

Die Kosten des geplanten Jugendheimes werden auf 1 980 000 DM geschätzt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Siehe Ausführungen unter II. Inhalt des Planes.

Berlin, den 15. November 1979

Der Senat von Berlin

L ü d e r
Bürgermeister

R i s t o c k
Senator
für Bau- und Wohnungswesen