



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-101 b
für die Grundstücke Gartenplatz, Feldstraße 1-3, 4 (teilweise), 5 und 18,
Ackerstraße 116 und 117 (teilweise) und Gartenstraße 52-54
im Bezirk Wedding

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:

Verordnung

über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-101 b
für die Grundstücke Gartenplatz, Feldstraße 1-3,
4 (teilweise), 5 und 18, Ackerstraße 116 und 117 (teilweise)
und Gartenstraße 52-54 im Bezirk Wedding

Vom 14. Januar 1974

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 1972 (BGBl. I S. 873 / GVBl. S. 1052), in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan III-101 b vom 6. Juli 1970 mit Deckblatt vom 21. Dezember 1973 für die Grundstücke Gartenplatz, Feldstraße 1-3, 4 (teilweise), 5 und 18, Ackerstraße 116 und 117 (teilweise) und Gartenstraße 52-54 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 von Berlin, Abteilung Bauwesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, 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 im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke Feldstraße 1-3, 4 (teilweise), 5, Ackerstraße 117 und Gartenstraße 52-54 gehören auf Grund der Ersten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 4. Juli 1972 (GVBl. S. 1261) zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Wedding – Brunnenstraße.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um für die angestrebte städtebauliche Ordnung im Planungsgebiet eine Rechtsgrundlage zu schaffen.

Der Bebauungsplan regelt insbesondere Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung im Bereich des Gartenplatzes sowie für die Baugrundstücke an der Ackerstraße, der Fesdstraße und der Gartenstraße, die überwiegend durch die Stiftung Maria Immaculata, die katholische Kirchengemeinde St. Sebastian und die Deutsche Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaus – Gemeinnützige Aktiengesellschaft – (DeGeWo) bebaut werden sollen oder bereits bebaut worden sind.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegen die Grundstücke im Nichtbaugelände und im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe V/3.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 3. Änderungsplan vom 8. September 1972 (ABl. 1973 S. 1103), stellt dar:

- a) den Gartenplatz überwiegend als Parkanlage mit einer konfessionellen Einrichtung (Kirche), seinen südöstlichen, zur Feldstraße gelegenen Teil als allgemeines Wohngebiet mit der Geschosflächenzahl 1,0 beziehungsweise als Gemeinbedarfsfläche für konfessionelle Einrichtungen und
- b) die übrigen Grundstücke südöstlich der Feldstraße als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschosflächenzahl 1,0 beziehungsweise als Gemeinbedarfsfläche für konfessionelle Einrichtungen.

Er kennzeichnet das gesamte Gelände gemäß § 5 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes als Sanierungsgebiet.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im einzelnen fest:

- a) die Grundstücke Feldstraße 4 (teilweise), 5 und 18 unter Einfluß einer bis zu dreigeschossigen Überbauung der Feldstraße in ihrer neuen Abgrenzung als dem allgemeinen Wohngebiet zugehöriges Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Katholisches Gemeindezentrum“ sowie „Alten- und Schwesternheim“ mit überbaubaren Grundstücksflächen für ein- bis siebengeschossige bauliche Anlagen unter Angabe der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse (Baukörperausweisung);
- b) auf den Grundstücken Ackerstraße 116 und 117 (teilweise), Feldstraße 1-3 sowie Gartenstraße 52-54 die überbaubaren Grundstücksflächen für vier-, fünf- und sechsgeschossige, dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnete bauliche Anlagen unter Angabe der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse (Baukörperausweisung);
- c) zwischen den Grundstücken Ackerstraße 116 und 117 (teilweise) die Grundfläche eines dreigeschossigen brückenartigen, dem allgemeinen Wohngebiet zugeordneten Verbindungsbauwerkes über die Feldstraße unter Angabe der zulässigen Zahl der Vollgeschosse;

- d) vor dem Grundstück Feldstraße 5 die Grundflächen für eine dem allgemeinen Wohngebiet und dem Baugrundstück für den Gemeinbedarf zugeordnete Auskragung des zweiten Vollgeschosses des Gebäudes auf dem Grundstück Feldstraße 5 unter Angabe der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse;
- e) für die St. Sebastian-Kirche eine dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnete überbaubare Grundstücksfläche, die die vorhandene bauliche Anlage umschließt, und
- f) den verbleibenden Teil des Gartenplatzes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“.

Die Grundlage für diese städtebauliche Neuordnung bildet eine von der Arbeitsgemeinschaft für Stadtplanung an der Technischen Universität Berlin aufgestellte Konzeption. Es besteht ein besonderes städtebauliches Interesse an der Durchführung dieser, die Grünflächen des Gartenplatzes einbeziehenden Konzeption.

Das gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes erhöhte und die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 überschreitende Maß der baulichen Nutzung für den überwiegenden Teil des allgemeinen Wohngebietes ist als Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung anzusehen.

Der Flächennutzungsplan stellt für dieses Gebiet die bei seiner Aufstellung höchstzulässige Geschosflächenzahl 1,0 dar. Die Anhebung steht im Zusammenhang mit der Absicht, den Bereich in dem innerstädtischen, überwiegend bebauten Gebiet in Anbetracht seiner Lage einer intensiveren baulichen Nutzung zuzuführen. Sie ist nach § 17 Abs. 9 dieser Verordnung städtebaulich gerechtfertigt, da sie die erwünschte Gesamtlösung ermöglicht. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden durch die Anhebung nicht beeinträchtigt, sondern durch die bevorzugte Lage der Baugrundstücke an der Parkanlage des Gartenplatzes begünstigt. Die auf den Baugrundstücken verbleibenden Grün- und Freiräume ergeben zusammen mit dem integrierten Gartenplatz ausreichend große Freizeit- und Bewegungsflächen für die Bewohner der Heime und der übrigen Wohnbebauung. Die für das als Alterswohnheim zu nutzende Gebäude Ackerstraße 116 nur in geringer Zahl erforderlichen Stellplätze und die übrigen nachzuweisenden Stellplätze werden ebenerdig untergebracht, so daß auch den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs in befriedigender Weise Rechnung getragen wird. Die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt; sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die Bebauung von Teilflächen des Gartenplatzes wurde durch die Bestellung von Erbbaurechten zugunsten der Katholischen Kirchengemeinde St. Sebastian sowie der Stiftung Maria Immaculata ermöglicht. Das Gelände verbleibt im Eigentum Berlins.

Die Feldstraße endet etwa in der Mitte zwischen Ackerstraße und Gartenstraße für den Fahrverkehr in einer vor dem Grundstück Feldstraße 4 gelegenen Wendeplatte. Der nördlich angrenzende Straßenabschnitt wurde in seiner Breite verringert und dient dem Fußgängerverkehr.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurde u. a. geregelt, daß zwei im Bebauungsplan festgesetzte Flächen im Bereich des Gartenplatzes und in dem entbehrlich gewordenen Teil der Feldstraße zur Sicherung vorhandener Leitungen mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten sind.

Die nicht mehr benötigten Straßen- und Baufluchtlinien sowie Platzgrenzen wurden aufgehoben und der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen festgesetzt.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, zur Stellungnahme vorgelegen. Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wedding hat dem Bebauungsplan am 24. September 1970 zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 26. Oktober bis 26. November 1970 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen wurden zum Bebauungsplan von der Stiftung Maria Immaculata und vom Kirchenvorstand der Katholischen Kirchengemeinde St. Sebastian vorgebracht. Sie richteten sich gegen die beabsichtigte Verwendung der Nordostecke des Gartenplatzes als Bauplatz für ein viergeschossiges Altenwohnheim. Zur Begründung wurde im wesentlichen ausgeführt, der geplante Neubau führe zu einer Einengung der Lebensbereiche der Bewohner des inzwischen errichteten Alten- und Schwesternheimes. Außerdem würde der Hauptzugang der für das kirchliche Leben bedeutenden Kirche eingeengt sowie deren Hauptfassade und Turmseite in ihrer architektonischen Wirkung beeinträchtigt.

Der überarbeitete Neuordnungsvorschlag, der die Zustimmung der Betroffenen fand und einen mehr kompakten und an die neue nordwestliche Begrenzung der Feldstraße herangeschobenen Baukörper für das Altenwohnheim vorsieht, konnte im Deckblatt zum Bebauungsplan berücksichtigt werden, da hierdurch weder die Grundzüge der Planung verändert, noch nachbarliche Interessen berührt wurden und öffentliche Belange nicht entgegenstanden. Dadurch werden der Haupteingang der Kirche weitgehend freigestellt und die Parkanlage davor mit ihrem zum Teil schützenswerten Baumbestand in wesentlich größerem Umfang erhalten.

Die Bedenken und Anregungen wurden daraufhin zurückgenommen.

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes durch die Verordnung vom 4. Juli 1972 erfolgte erst nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes; das im Zuge der Neuordnung zu beseitigende Gebäude auf dem Teilgrundstück Feldstraße 4 wurde daher nachträglich in sinngemäßer Anwendung des § 10 Abs. 2 des Städtebauförderungsgesetzes im Deckblatt zum Bebauungsplanes als solches kenntlich gemacht. Die nachträgliche Kenntlichmachung des zu beseitigenden Gebäudes war ohne erneute Auslegung des Bebauungsplanes möglich, weil die Eigentümerin von der nach der öffentlichen Auslegung erfolgten Eintragung in den Bebauungsplan in Kenntnis gesetzt wurde und hiergegen keine Einwände erhob.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 1972 (BGBl. I S. 873 / GVBl. S. 1052), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237, berichtigt BGBl. 1969 I S. 11 / GVBl. S. 1676, berichtigt GVBl. 1969 S. 142);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884);

Gesetz über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz) vom 27. Juli 1971 (BGBl. I S. 1125 / GVBl. S. 1389);

Gesetz zur Ausführung des Städtebauförderungsgesetzes vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884);

Erste Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 4. Juli 1972 (GVBl. S. 1261).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Nach Angabe des Bezirksamtes Wedding entstehen für die Neugestaltung der Grünflächen noch Kosten in Höhe von etwa 354 000 DM.

Die Mittel werden zu gegebener Zeit in den Fachhaushalt eingestellt.

Die Kosten für die Ordnungsphase der Sanierung betragen etwa 784 000 DM. Die hiervon noch nicht verausgabten Mittel stehen im Haushalt des laufenden Rechnungsjahres unter Abschnitt 1200 HSt. 893 31 zur Verfügung.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 30. Januar 1974

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Dr. Riebschläger
Senator
für Bau- und Wohnungswesen