



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

**über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-103-1
für die Grundstücke Hussitenstraße 71-76, Bernauer Straße 106-109
und Ackerstraße 45-54, für die künftige Straße 103/1
sowie für einen Abschnitt der Ackerstraße 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-103-1
für die Grundstücke Hussitenstraße 71-76,
Bernauer Straße 106-109 und Ackerstraße 45-54,
für die künftige Straße 103/1 sowie für einen Abschnitt
der Ackerstraße im Bezirk Wedding**

Vom 4. September 1978

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), geändert durch Gesetz vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281 / GVBl. S. 2780), in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 und § 5 Abs. 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-103-1 vom 9. November 1976 für die Grundstücke Hussitenstraße 71-76, Bernauer Straße 106-109 und Ackerstraße 45-54, für die künftige Straße 103/1 sowie für einen Abschnitt der Ackerstraße 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

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) und
3. die einjährige Ausschußfrist, innerhalb der Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften schriftlich geltend gemacht werden müssen (§ 155 a Satz 1 und 2 BBauG),

wird hingewiesen.

§ 4

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verordnung vom 4. Juni 1971 (GVBl. S. 1020) über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-103 für die Grundstücke Hussitenstraße 71-75, Bernauer Straße 106-110, Ackerstraße 44-54 und für die Ackerstraße vor den Grundstücken Nr. 44-54 im Bezirk Wedding außer Kraft.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen in einem Bereich, der auf Grund der Ersten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 4. Juli 1972 (GVBl. S. 1261, 1973 S. 1212) als Sanierungsgebiet (Wedding – Brunnenstraße) förmlich festgelegt worden ist.

Der Bebauungsplan III-103-1 ändert und ersetzt den am 4. Juni 1971 festgesetzten Bebauungsplan III-103.

Für die Bebauung und Nutzung der Grundstücksflächen entlang der Bernauer Straße waren nach dem Erlaß neuer Ausführungsvorschriften zu § 67 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 13. Februar 1971 (GVBl. S. 456, 1604), die zu einer Verringerung der bis dahin zugrunde zu legenden Stellplatzrichtwerte führten, abermals städtebauliche Überlegungen anzustellen, nach deren Ergebnis diese Grundstücksflächen unter Verzicht auf eine Stellplatzfläche mit 5 zulässigen Ebenen einer Wohnrandbebauung zugeführt werden sollten.

Die Randbebauung ist entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes bereits unter Anwendung von § 31 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes im Wege der Erteilung von Befreiungen genehmigt und errichtet worden.

Der Bebauungsplan schafft darüber hinaus die Rechtsgrundlage für die Inanspruchnahme einer privaten Grundstücksfläche als Straßenverkehrsfläche. Er sichert im übrigen den bereits vorhandenen städtebaulichen Zustand.

Im 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), sind die Grundstücke als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschosflächenzahl 2,0 dargestellt und gemäß § 5 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 als Sanierungsgebiet kenntlich gemacht.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt im einzelnen unter anderem fest

1. die verbleibenden Baugrundstücksflächen als allgemeines Wohngebiet mit überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) für ein- bis achtgeschossige bauliche Anlagen unter Angabe der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie als höchstzulässiges Maß für die bauliche Nutzung der Grundstücke die Geschosflächenzahl 2,0.

Zu beseitigende Gebäude oder Anlagen sind gemäß § 10 Abs. 1 des Städtebauförderungsgesetzes kenntlich gemacht;

2. eine Fläche für Stellplätze an der Straße 103/1. (Die überwiegende Zahl der notwendigen Stellplätze wird in den als Vorschlag eingetragenen Tiefgaragen nachgewiesen.);
3. Straßenverkehrsflächen für eine Teilfläche der Hussitenstraße und für einen Teilabschnitt der Ackerstraße sowie für die neu herzustellende Straße 103/1 zwischen Hussitenstraße und Ackerstraße.
4. Sichtflächen an den Einmündungen der Straße 103/1 in die Hussitenstraße und in die Ackerstraße sowie an der Hussitenstraße Ecke Bernauer Straße.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurde unter anderem geregelt, daß

- a) sich die für die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet mit der festgesetzten Geschosflächenzahl 2,0 zulässige Geschosfläche gemäß § 21 a Abs. 5 der Baunutzungsverordnung um die Flächen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebenanlagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer Geschosfläche erhöht, die der Geschosflächenzahl 2,4 entspricht;
- b) die Geltungsbereichsgrenze in einem im Bebauungsplan näher bezeichneten Abschnitt entlang der Bernauer Straße zugleich Straßenbegrenzungslinie ist;
- c) die Festsetzung der Fläche für Stellplätze bei Bedarf weitere benötigte Stellplätze nicht ausschließt, die auf dieser Fläche nicht untergebracht werden können, daß dabei aber die mit einer weiteren Planergänzungsbestimmung getroffene Regelung zu beachten ist, nach der Stellplätze – mit Ausnahme von Stellplätzen für Besucher – innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen unzulässig sind;
- d) die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastende Fläche, die im Bebauungsplan mit Buchstaben umschrieben ist, nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden darf;
- e) die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen – auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden – gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, daß die Bindungen für Bepflanzungen nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze für Besucher, Müllhäuschen und ähnliche Einrichtungen gelten und daß Werbeanlagen unzulässig sind;
- f) die Sichtflächen von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten sind.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich Art und Maß der Nutzung sind gemäß § 8 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Dieser weist nahezu für das gesamte allgemeine Wohngebiet des Sanierungsgebietes Wedding – Brunnenstraße und damit auch für den Bereich des Bebauungsplanes III-103-1 in Anwendung der Vorschriften des § 17 Abs. 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 die Geschosflächenzahl 2,0 aus.

Die Grundstücke liegen im innerstädtischen Bereich nahe beziehungsweise an einer Hauptverkehrsstraße und verfügen über eine gute verkehrliche Erschließung und Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Sie gehörten im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 zu einem überwiegend bebauten Gebiet, das so ausgenutzt war, daß das im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsmaß überwiegend erreicht wurde. Die städtebauliche Zielsetzung, möglichst viel Einwohner des Sanierungsgebietes in ihrem Wohnbereich zu belassen und die städtebaulich-gestalterischen Anforderungen, die an das in Rede stehende Gebiet zu stellen waren, rechtfertigen das entsprechend intensivere, die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 Spalte 4 der Baunutzungsverordnung überschreitende Nutzungsmaß – auch unter Berücksichtigung stadtwirtschaftlicher Gründe.

Im übrigen stehen öffentliche Belange der intensiveren Nutzung nicht entgegen.

Die mit dem Bebauungsplan III-103 festgesetzten Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen wurden aufgehoben und der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen festgesetzt.

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 Wedding hat dem Bebauungsplan am 16. Dezember 1976 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 in der Zeit vom 17. Januar bis 17. Februar 1977 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan wurden nicht vorgebracht.

Im übrigen sind die Betroffenen von der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes in Kenntnis gesetzt und zu einer Erörterung der Neugestaltung nach § 9 des Städtebauförderungsgesetzes auf der Grundlage des Bebauungsplanes III-103 gebeten worden. Die Erschienenen hatten im Rahmen dieser Erörterung gegen die Neugestaltung keine Einwände. Eine erneute Beteiligung von Betroffenen auf der Grundlage des Bebauungsplanes III-103-1 war nicht erforderlich, weil sich die von der Änderung erfaßten Grundstücksflächen ausschließlich im Eigentum des Sanierungsträgers befanden.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617 / GVBl. S. 2047, 1977 S. 116) 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 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 – StBauFG –) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2318, 3617 / GVBl. S. 2108, 1977 S. 116), geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3341, 1977 S. 667 / GVBl. S. 2836, 1977 S. 932);

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, 1973 S. 1212).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Nach Angabe des Bezirksamtes entstehen

1. Einnahmen durch Erschließungsbeiträge in Höhe von etwa 260 000 DM
2. Kosten durch den Neubau der Straße 103/1 und die Schließung der Ackerstraße an der Bernauer Straße in Höhe von etwa 440 000 DM

Die Mittel zu 2. sind in der Investitionsplanung 1977 bis 1981 unter Abschnitt 4202 HSt. 736 01 für das Rechnungsjahr 1979 enthalten.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 14. September 1978

Der Senat von Berlin

Stobbe
Reg. Bürgermeister

Ristock
Senator
für Bau- und Wohnungswesen