



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-109
für das Gelände zwischen Lortzingstraße, Swinemünder Straße,
Demminer Straße und Putbusser Straße 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-109
für das Gelände zwischen Lortzingstraße,
Swinemünder Straße, Demminer Straße und
Putbusser Straße im Bezirk Wedding

Vom 18. Dezember 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 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-109 vom 5. November 1974 für das Gelände zwischen Lortzingstraße, Swinemünder Straße, Demminer Straße und Putbusser Straße 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.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes

Der Bebauungsplan III-109 erfaßt einen Bereich, der durch die Erste Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 4. Juli 1972 (GVBl. S. 1261, 1973 S. 1212) als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt worden ist.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die Rechtsgrundlage für die Erweiterung eines Schulstandortes und den Neubau von Schulgebäuden zu schaffen und die Durchführung einer den planerischen Absichten entsprechenden Bebauung zu regeln.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegt das Gelände im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe V/3.

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 Putbusser Straße 1-5, Demminer Straße Nrn. 27-30 und Lortzingstraße 7-10, 11 (teilweise) als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ und die übrigen Grundstücke im Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet mit der Geschoßflächenzahl 2,0 sowie die Swinemünder Straße in diesem Bereich als Parkanlage dargestellt und das Gelände 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 Grundstücke Lortzingstraße 7-10 und 11 (teilweise), Demminer Straße 27-30 und Putbusser Straße Nrn. 1-5 als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“, die überbaubaren Grundstücksflächen bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise, für eine bauliche Nutzung im Rahmen der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschoßflächenzahl 1,2;
2. für die übrigen dem allgemeinen Wohngebiet zugeordneten Grundstücke und Grundstücksteilflächen innerhalb des Baublocks die überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) für sechs- und sieben-geschossige bauliche Anlagen unter Angabe der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse;
3. Grundstücksflächen als Sichtflächen an der Lortzingstraße und an der Demminer Straße in deren Kreuzungsbereichen mit der Putbusser Straße;
4. Teilabschnitte der Straßenverkehrsfläche der Lortzingstraße, der Swinemünder Straße, der Demminer Straße und der Putbusser Straße.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

- a) Die Bebauungstiefe beträgt im Bereich des Baugrundstücks für den Gemeinbedarf 80,0 m, gerechnet von den Baugrenzen an (§ 23 Abs. 1 und 4 der Baunutzungsverordnung 1968 - BauNVO -).

- b) Eine im Bebauungsplan näher bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke Swinemünder Straße Nrn. 88-91 und eine weitere näher bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG 1960).

- c) Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke mit Bindungen für Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdischen Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze für Besucher, Müllhäuschen und ähnliche Einrichtungen. Werbeanlagen und Stellplätze - mit Ausnahme von Stellplätzen für Besucher - sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG 1960 in Verbindung mit § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO).

- d) Die Sichtflächen sind von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich Art und Maß der Nutzung sind gemäß § 8 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Die von der Darstellung Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ im 7. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan für die Swinemünder Straße abweichende Festsetzung als Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan steht nicht der Absicht entgegen, die Straßenverkehrsfläche als Teil des Wettbewerbsergebnisses Freiraumplanung Vinetaplatz durch Neuverteilung von der bisherigen Nutzung nach und nach - soweit die Erschließung anderweitig sichergestellt ist - freizustellen und für die Bewohner ein umfangreiches Angebot an Grünflächen mit Spiel-, Freizeit- und Bewegungsflächen zu schaffen, das vielfältige Beteiligungsmöglichkeiten eröffnet und zu einer erheblichen Steigerung des Wohnwertes in diesen Teilen des Sanierungsgebietes beiträgt und auch Erholungswert hat. Ein Erfordernis für die Festsetzung des Teilabschnittes der Straße als Grünfläche ist zur Zeit nicht gegeben. Mit Rücksicht auf den noch für längere Zeit sicherzustellenden Benutzer- und Besucherverkehr und auch im Interesse einer einheitlichen Regelung in den Bebauungsplänen - ein Teil der Bebauungspläne für dieses Gebiet ist bereits festgesetzt - wurde an einer Festsetzung als Straßenverkehrsfläche festgehalten. Um dem Ziel der Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung gerecht zu werden, wird erwogen, zu einem späteren Zeitpunkt nach Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen die besondere Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ im Wege der straßenrechtlichen Widmung vorzunehmen.

Die bauliche Nutzung der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet überschreitet den Höchstwert des nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 für allgemeine Wohngebiete zulässigen Maßes der Nutzung.

Da eine im Rahmen der Geschoßflächenzahl 2,0 liegende bauliche Nutzung der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet - wie im Bebauungsplan festgesetzt - unter Zugrundelegung der Vorschriften des § 17 Abs. 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 städtebaulich gerechtfertigt war und sonstige öffentliche Belange dieser Ausnutzung nicht entgegenstanden, wurde für diesen und die hierfür in Frage kommenden übrigen Bereiche des allgemeinen Wohngebietes im Sanierungsgebiet Wedding - Brunnenstraße im 7. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan von Berlin die Darstellung des Maßes der Nutzung auf Geschoßflächenzahl 2,0 angehoben. Die Grundstücke gehörten bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 bereits zu einem überwiegend bebauten, baulich weit höher genutzten Gebiet. Neben den städtebaulich-gestalterischen Gründen sprachen auch stadtwirtschaftliche Gründe für eine intensive bauliche Nutzung des zudem verkehrsgünstig gelegenen Bereiches.

Die notwendigen Stellplätze für die Baumaßnahmen des Sanierungsbauträgers werden mit Ausnahme von Stellplätzen

zen für Besucher in einer Tiefgarage (Eintragung als Vorschlag) nachgewiesen. Dadurch verbleiben die Grün- und Freiräume im Blockinnenraum weitgehend als solche, so daß auch den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs in befriedigender Weise Rechnung getragen wird und die auf den Grundstücken des Sanierungsbauträgers herzustellen den Kinderspielplätze und Freizeit- und Bewegungsflächen im erforderlichen Umfang und in günstiger Lage auf den Freiflächen des Blockinnenraumes erbracht werden können.

Der Bebauungsplan hebt im übrigen die nicht mehr benötigten Straßen- und Baufluchtlinien auf und setzt der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Bau- grenzen fest.

III. Verfahren

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

Die 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 Bezirksamtes Wedding hat dem Bebauungsplan am 20. Februar 1975 zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 2. April bis 2. Mai 1975 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 gebeten worden. Die Erschienenen hatten im Rahmen dieser Erörterung gegen die Neugestaltung keine Einwände.

Berlin, den 15. Januar 1979

Der Senat von Berlin

Stobbe
Reg. Bürgermeister

Ristock
Senator
für Bau- und Wohnungswesen

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz (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 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 betragen die Kosten für den Grunderwerb zur Erweiterung des Schulstandortes etwa 815 500 DM.

Die Erstattung erfolgt aus Abschnitt 1200 Haushaltsstelle 893 31.

Die Baukosten werden zu gegebener Zeit ermittelt und in den entsprechenden Fachhaushalt eingestellt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.