



## Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

### über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-115 für die Grundstücke Brunnenstraße 84-89, Rügener Straße 1-7 und Putbusser Straße 39-42 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-115 für die Grundstücke Brunnenstraße 84-89, Rügener Straße 1-7 und Putbusser Straße 39-42 im Bezirk Wedding

Vom 1. Juli 1976

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037 / GVBl. S. 1230), 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-115 vom 9. Januar 1975 mit Deckblatt vom 21. Juni 1976 für die Grundstücke Brunnenstraße 84-89, Rügener Straße 1-7 und Putbusser Straße 39-42 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 der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

## A. Begründung:

## I. Veranlassung des Planes

Der Bebauungsplan III-115 erfaßt den Bereich, der auf Grund der Ersten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 4. Juli 1972 (GVBl. S. 1261) als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt worden ist.

Der Bebauungsplan wurde als Grundlage der Neugestaltung auf den zum Teil mit überalterten nichterhaltenswerten Gebäuden bebauten und auch von Kriegseinwirkungen betroffenen Baugrundstücken aufgestellt.

Der Bebauungsplan schafft die Rechtsgrundlage für die Durchführung einer den planerischen Absichten entsprechenden Bebauung, indem er Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung regelt, und für die Inanspruchnahme privater Grundstücksteilflächen als Straßenverkehrsfläche.

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

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 6. Änderungsplan vom 12. Dezember 1974 (ABl. 1976 S. 587), stellt östlich der Brunnenstraße einen etwa 40 m tiefen Geländestreifen als Kerngebiet mit der Geschosflächenzahl (GFZ) 1,6, das angrenzende Gelände bis zur Putbusser Straße als allgemeines Wohngebiet mit der GFZ 1,0 sowie innerhalb des allgemeinen Wohngebietes eine Fläche für den Gemeinbedarf Kirche dar.

Im übrigen macht der Flächennutzungsplan das Gelände gemäß § 5 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes als Sanierungsgebiet kenntlich.

## II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt im einzelnen unter anderem fest:

1. Straßenbegrenzungslinien für Teilflächen der Brunnenstraße und der Putbusser Straße sowie unter Inanspruchnahme von Teilflächen angrenzender Grundstücke für eine Teilfläche der Rügener Straße;
2. für das dem Kerngebiet zugeordnete Baugrundstück der Deutschen Bundespost Brunnenstraße 84 die überbaubare Grundstücksfläche (Baukörperausweisung) für zwei 3geschossige bauliche Anlagen unter Angabe der zulässigen Zahl der Vollgeschosse;
3. für die dem Kerngebiet zugeordneten Baugrundstücke Brunnenstraße 85-86 (teilweise), 87-89, Rügener Straße 1-3 und Rügener Straße 4 (teilweise) die überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) für 2- bis 11geschossige bauliche Anlagen unter Angabe der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der GFZ 2,0;
4. für die übrigen dem allgemeinen Wohngebiet zugeordneten Baugrundstücke und Teilflächen von Baugrundstücken, die überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) für 6geschossige bauliche Anlagen unter Angabe der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der GFZ 2,0;
5. eine Sichtfläche an der Rügener Straße Ecke Putbusser Straße.

Durch Planergänzungsbestimmung wurde unter anderem geregelt, daß

- a) im Kerngebiet mit der festgesetzten Geschosflächenzahl 2,0 in den baulichen Anlagen oberhalb des 2. Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig sind;
- b) im allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet mit der festgesetzten Geschosflächenzahl 2,0 im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden können, wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird;

- c) sich die für die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet mit der festgesetzten Geschosflächenzahl 2,0 zulässige Geschosfläche um die Flächen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebenanlagen erhöht, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer Geschosfläche, die der Geschosflächenzahl 2,2 entspricht;
- d) eine im Bebauungsplan näher bezeichnete Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist;
- e) die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, daß dies auch gilt, wenn unter diesen Flächen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden, daß die Bindungen für Bepflanzungen nicht für Wege, Zufahrten, Müllhäuschen und ähnliche Einrichtungen gelten und daß Werbeanlagen und Stellplätze unzulässig sind;
- f) die Sichtfläche von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Bundesbaugesetzes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Die Vergrößerung der Tiefe des Kerngebietes ab Straßengrenze von 40,0 m auf etwa 65,0 m ist eine Folge der Verfeinerung der Planung. Sie berücksichtigt die erwünschte Baukörperanordnung an der Brunnenstraße und ermöglicht in diesem zentralen Bereich ein größeres Angebot an geschäftlicher Nutzung.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde für beide Baugebietsarten gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes angehoben.

Die bauliche Ausnutzung für das Kerngebiet - GFZ 2,0 - liegt um 0,4 unter dem nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 28. November 1968 höchstzulässigen Maß der Nutzung. Auch die im Flächennutzungsplan für die Grundstücke dargestellte GFZ 1,6 lag um 0,4 unter dem nach der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 zulässigen Höchstwert. Aus der Nutzungsmaßeinhebung ergeben sich daher keine Veränderungen der Grundzüge der Planung. Auch die Erhöhung des Nutzungsmaßes für das allgemeine Wohngebiet läßt die Grundzüge der vorbereitenden Bauleitplanung unberührt.

Der Flächennutzungsplan stellt die bei seiner Aufstellung für allgemeine Wohngebiete höchstzulässige GFZ 1,0 dar, während das planungsrechtlich zulässige Nutzungsmaß schon seinerzeit bei der GFZ 1,5 lag. Der Flächennutzungsplan hätte schon damals höhere Nutzungsmaße dargestellt, wenn dies nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung möglich gewesen wäre.

Nach dem städtebaulichen Leitbild steht die Geschosflächenzahl 2,0 im Zusammenhang mit der Absicht, möglichst vielen Bewohnern des Sanierungsgebietes ein Verbleiben in ihrem Wohnbereich zu ermöglichen. Darüber hinaus besteht ein städtebaulich-gestalterisches Interesse an der intensiveren baulichen Nutzung, weil sie eine ausreichend hohe Randbebauung sicherstellt, die vom Straßenbild her erwünscht ist. Die GFZ 2,0 ist im übrigen für das allgemeine Wohngebiet nach § 17 Abs. 8 der Baunutzungsverordnung gerechtfertigt, weil es bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung bereits zu einem überwiegend bebauten weit höher genutzten Gebiet gehörte und weil neben den städtebaulich-gestalterischen Gründen auch stadtwirtschaftliche Gründe für eine intensive bauliche Nutzung des von der Planung betroffenen, verkehrsgünstig gelegenen Bereichs sprechen.

Die erforderlichen Stellplätze werden überwiegend in Tiefgaragen untergebracht, so daß den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs in befriedigender Weise Rechnung getragen wird.

Das höhere Maß der baulichen Nutzung wird zudem durch die großen Grün- und Freiräume des Humboldthains ausgeglichen, die auf kurzem Wege zu erreichen sind. Die

Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Der Fortfall des Kirchenstandortes und seine Einbeziehung in das allgemeine Wohngebiet bzw. in das Kerngebiet ist eine Folge des Entschlusses der Evangelisch-methodistischen Kirche, den Kirchenstandort an der Rügener Straße zugunsten eines Kirchenstandortes im Bezirk Reinickendorf aufzugeben.

Die Grundzüge der Planung werden auch hierdurch nicht verändert.

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

### III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirksamtes Wedding hat dem Bebauungsplan am 20. März 1975 zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 12. Mai bis 12. Juni 1975 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan hat Herr Hans-Jochen Riechert als Architekt des Herrn Hackforth, Eigentümer der Grundstücke Brunnenstraße 85, 86 und Rügener Straße 3, vorgebracht.

Die Bedenken richten sich gegen die Festsetzung eines 16,0 m langen und 4,10 m breiten, künftig der Firma Leiser als Zufahrt zu ihrem Verkaufspavillon dienenden Teilstückes des Grundstücks Brunnenstraße 86 als Teilfläche einer mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche und gegen die Führung der straßenseitigen Baugrenze im Bereich der Grundstücke Rügener Straße 2 (teilweise) und 3-4. Außerdem wurde angeregt, für den Verbindungstrakt zwischen dem 11geschossigen Gebäude im Kerngebiet und der Randbebauung im allgemeinen Wohngebiet 7 Vollgeschosse festzusetzen.

Zur Begründung wurde angeführt, daß es der Firma Leiser bei Beibehaltung der Bebauungsplanausweisung nicht möglich sei, mit Lieferfahrzeugen direkt an die Verkaufsfiliale heranzufahren, so daß der ordnungsgemäße Geschäftsablauf beeinträchtigt werde.

Weiter wurde ausgeführt, daß die Verlegung der vorderen Baugrenze der Grundstücke Rügener Straße 2 (teilweise) und 3-4 an die Straßenbegrenzungslinie sowie die Erhöhung der Vollgeschoßzahl des in Rede stehenden Verbindungstraktes einen gestalterisch und grundrißlich besser vertretbaren Anschluß an die Randbebauung der Rügener Straße ermöglichen würde.

Den Bedenken und Anregungen konnte durch Aufstellung eines entsprechenden Deckblattes zum Bebauungsplan entsprochen werden.

Das Deckblatt sieht die Verlegung der Baugrenzen, die Erhöhung der Vollgeschoßzahl von 6 auf 7 und die Herausnahme der Fläche für die Zufahrt aus der mit dem Gehrecht zu belastenden Fläche vor, wobei die Gehrechtsfläche in 16 m Tiefe auf 3,4 m Breite eingeschränkt wurde.

Das Deckblatt berücksichtigt darüber hinaus eine durch das Projekt der DeGeWo bedingte geringfügige Einschränkung der Sichtfläche an der Rügener Straße Ecke Putbusser Straße und die sich aus einer anderen Anordnung des Gebäudedurchganges an der Putbusser Straße ergebenden Veränderungen für die Gehrechtsfläche und die Baukörperausweisung.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderungen nicht berührt.

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.

### B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037 / GVBl. S. 1230), 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. März 1975 (BGBl. I S. 705 / GVBl. S. 1024);

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, berichtigt GVBl. 1973 S. 1212).

### C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

#### a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Nach Angabe des Bezirksamtes Wedding betragen die unrentierlichen Sanierungskosten etwa ..... 1 200 000 DM.  
Hiervon sind bis zum 31. Dezember 1974 etwa ..... 795 000 DM bereits gezahlt worden.

Die Kapitalkosten, die Überschüsse aus der Grundstücksbewirtschaftung sowie die Sanierungskosten sind zur Zeit noch nicht zu übersehen.

Die anfallenden Kosten werden dem Sanierungsträger unter Abschnitt 1201 Haushaltsstelle 893 31 Unterkonto 353 erstattet.

#### b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 9. August 1976

### Der Senat von Berlin

Lüder  
Bürgermeister

Ristock  
Senator  
für Bau- und Wohnungswesen