



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-118 für das Gelände zwischen Demminer Straße, Wolliner Straße, Vinetaplatz und Swinemünder 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-118 für das Gelände zwischen Demminer Straße, Wolliner Straße, Vinetaplatz und Swinemünder Straße im Bezirk Wedding

Vom 14. Juni 1977

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) 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-118 vom 14. Februar 1975 mit Deckblättern vom 27. August 1975 und vom 5. Mai 1977 für das Gelände zwischen Demminer Straße, Wolliner Straße, Vinetaplatz und Swinemünder 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. V. Fassung des Planes

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

Der Bebauungsplan ist als Grundlage für die Neubebauung des überalterten, mit nicht erhaltenswerten Wohngebäuden bebauten Geländes im Rahmen der Stadterneuerung aufgestellt worden.

Die für eine Neubebauung vorgesehenen Grundstücke befinden sich mit Ausnahme eines Grundstücks, auf dem ebenfalls noch alte Wohnbebauung vorhanden ist, im Eigentum des Sanierungsträgers, der Deutschen Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaues, gemeinnützige Aktiengesellschaft (DeGeWo).

Der Bebauungsplan sichert die städtebauliche Gestaltung und die der Erschließung dienenden Straßenverkehrsflächen und regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung.

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

Im 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), ist das Gelände als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschößflächenzahl 1,0 dargestellt und gemäß § 5 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 23. Juni 1960 als Sanierungsgebiet gekennzeichnet.

II. Inhalt des Planes

Die Baugrundstücke wurden in Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

Der Bebauungsplan setzt im einzelnen unter anderem fest

1. Straßenbegrenzungslinien für Teilabschnitte der Demminer Straße, der Wolliner Straße, des Vinetaplatzes und der Swinemünder Straße;
2. für die Randbebauung des Baublockes überbaubare Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) durch Baugrenzen für fünfgeschossige bauliche Anlagen unter Angabe der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Entlang der Swinemünder Straße sind größere Flächen des Erdgeschosses als Luftgeschoß ausgewiesen.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurde unter anderem geregelt, daß

- a) die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen — auch wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden — gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, die Bindungen für Bepflanzungen nicht für Wege, Zufahrten, Müllhäuschen und ähnliche Einrichtungen gelten und Werbeanlagen und Stellplätze unzulässig sind;
- b) die Sichtfläche von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten ist.

Die bei der Geschößflächenzahl 2,3 liegende bauliche Ausnutzung für den Baublock überschreitet die im Flächennutzungsplan dargestellte Geschößflächenzahl 1,0, die nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 das höchstzulässige Nutzungsmaß für allgemeine Wohngebiete war, das im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden konnte.

Die höhere Nutzung der Baugrundstücke liegt im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan und ist nach § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung aus besonderen städtebaulichen Gründen gerechtfertigt.

Die Konzeption für die Neubebauung des Bereiches um den Vinetaplatz im Rahmen des Stadterneuerungsprogrammes orientiert sich im wesentlichen an dem Hobrechtplan, der das Straßensystem vorgab und eine Blockrandbebauung vorschrieb. Zur Erzielung einer städtebaulich zufriedenstellenden Gesamtlösung für die Bebauung rund um den Vinetaplatz mußte eine mindestens fünfgeschossige Randbebauung festgesetzt werden, zumal die Baublöcke in der unmittelbaren Nachbarschaft des Bebauungsplanbereiches Randbebauungen mit fünfgeschossigen Altbauten beziehungsweise sechsgeschossigen Neubauten aufweisen. Aus der diese Situation berücksichtigenden Verteilung der Baumasse ergibt sich die intensivere Nutzung, die auch unter Würdigung der guten verkehrlichen Erschließung und der Lage der Grundstücke im Innenstadtbereich stadtwirtschaftlich zu vertreten war.

Die städtebaulich-gestalterischen Anforderungen, die an die Bebauung in dieser Lage zu stellen sind, waren für die Ausweisung der Grundflächen der baulichen Anlagen und für die ausgewiesenen Vollgeschößzahlen bestimmend. Die Verteilung der Baumasse berücksichtigt die genannten Gesichtspunkte und stellt sicher, daß mit der Neuordnung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, eine wesentliche Verbesserung des Wohnwertes erreicht wird und die Neubebauung sich in die vorhandene, zum Teil bereits neu errichtete Bebauung der Umgebung eingliedert.

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden Straßenverkehrsflächen wie Vinetaplatz, Swinemünder Straße und Stralsunder Straße nach und nach — soweit die verkehrliche Erschließung anderweitig sichergestellt ist — in Grünflächen umgewandelt. Hierdurch entsteht für die Bewohner ein umfangreiches Angebot an Spiel-, Freizeit- und Bewegungsflächen, das vielfältige Betätigungsmöglichkeiten eröffnet, zu einer Steigerung des Wohnwertes in diesen Teilen des Sanierungsgebietes beiträgt und als Ausgleich für das verhältnismäßig hohe Nutzungsmaß zu werten ist.

Die Festsetzung der im Flächennutzungsplan zum Teil als Parkanlage dargestellten Swinemünder Straße als Straßenverkehrsfläche ist dabei als Entwicklung des Bebauungsplanes aus der vorbereitenden Bauleitplanung anzusehen, da diese — wie bereits erwähnt — als Teil einer Grünverbindung zwischen Vinetaplatz und Gartenplatz in einen zu begrünenden Fußgängerbereich umgewandelt werden wird. Die Ausweisung Straßenverkehrsfläche trägt dem Umstand Rechnung, daß die Umwandlung erst nach und nach erfolgen kann. Sie sichert — solange noch erforderlich — die verkehrliche Bedienung der Grundstücke und ermöglicht danach die angestrebte Begrünung. Die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt.

Mit der Öffnung des Durchblicks zwischen der Swinemünder Straße und dem Blockinneren durch die Ausbildung von Flächen des Erdgeschosses als Luftgeschoß wird eine enge Verknüpfung zwischen Innenraum (Innenhof) und Außenraum (zu begrünende Straßenverkehrsfläche) hergestellt.

Neben gestalterischen Gründen war auch das Ziel, das durch die Stadterneuerung in den Sanierungsgebieten entstehende Wohnungsdefizit zu mindern, für die höhere Nutzung mitbestimmend.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer im Bebauungsplan als Vorschlag eingetragenen Tiefgarage nachgewiesen, so daß auch den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs Rechnung getragen wird, ohne daß die Grün- und Freiräume in Anspruch genommen werden. Die angegebene Nutzung verändert weder den Charakter des Baugebietes noch berührt sie die Grundzüge der Planung. Sonstige öffentliche Belange stehen der höheren Nutzung nicht entgegen.

Der Block wird durch die ihn umgebenden Straßen erschlossen.

Die gegenstandslos gewordenen, überwiegend durch Allgemeine Cabinets Ordre (ACO) erlassenen Straßen- und Baufluchtlinien wurden aufgehoben und der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen festgesetzt.

III. Verfahren

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

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wedding hat dem Bebauungsplan am 20. November 1975 zugestimmt.

Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in seiner ursprünglichen Fassung vom 23. Juni 1960 hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 5. Januar bis 5. Februar 1976 öffentlich ausgelegen.

Von der Deutschen Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaues, gemeinnützige Aktiengesellschaft (DeGeWo), die als Sanierungsträger mit der Durchführung der Maßnahmen beauftragt wurde und mit Ausnahme des Grundstückes Demminer Straße 15 Ecke Wolliner Straße 38 Eigentümerin der im Block befindlichen Baugrundstücke ist, wurde angeregt, die als Luftgeschoß ausgewiesene Erdgeschoßgrundfläche an die Swinemünder Straße um die Flächen von vier notwendigen Treppenhäusern mit Eingangshallen, Müll- und Fahrradräumen sowie konstruktiv notwendigen Stützen und Abfangungen einzuschränken. Dieser Anregung wurde entsprochen. Die städtebauliche Idee, den Blockinnenraum zu der zu begründenden Swinemünder Straße zu öffnen und damit optisch zu erweitern, wird durch diese Änderung nicht aufgegeben. Der Bebauungsplan wurde durch das Deckblatt entsprechend geändert und die Grundflächen der baulichen Anlagen wurden zugleich den indessen erarbeiteten Entwürfen angepaßt. Die Betroffenen sind 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 der Erörterung gegen die Neugestaltung keine Einwände.

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 / GVBl. S. 2836);

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 unrentierlichen Sanierungskosten nach überschläglichen Ermittlungen etwa 7 920 000 DM.

Die Mittel sind im Haushaltsplan beim Abschnitt 1200 HSt. 893 31 enthalten.

Die Kapitalkosten, die Überschüsse aus der Grundstücksbewirtschaftung und die Sanierungsregiekosten sind zur Zeit noch nicht zu übersehen und können daher noch nicht beziffert werden.

Die Herstellung der Grünflächen in der Swinemünder Straße und auf dem Vinetaplatz kann anteilig für diesen Bebauungsplan nicht ermittelt werden, da sie im Rahmen des Bauvorhabens „Freiraumgestaltung im Sanierungsgebiet beiderseits der Brunnenstraße“ finanziert werden.

Im Entwurf des Investitionsplanes 1976 bis 1980 sind dafür beim Abschnitt 4204 HSt. 701 06 6 500 000 DM ab 1978 vorgesehen.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 28. Juni 1977

Der Senat von Berlin

Stobbe
Reg. Bürgermeister

Ristock
Senator
für Bau- und Wohnungswesen