



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

**über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-121
für die Grundstücke Bernauer Straße 65-65 a,
Wolliner Straße 22, 25-28, 31-36, Demminer Straße 16-21
und Graunstraße 1-6 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-121
für die Grundstücke Bernauer Straße 65-65 a, Wolliner
Straße 22, 25-28, 31-36, Demminer Straße 16-21 und Graun-
straße 1-6 im Bezirk Wedding**

Vom 15. März 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-121 vom 27. Mai 1975 für die Grundstücke Bernauer Straße 65-65 a, Wolliner Straße 22, 25-28, 31-36, Demminer Straße 16-21 und Graunstraße 1-6 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 Ausschlussfrist, 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-121 erfaßt einen 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 förmlich festgelegt worden ist.

Der Bebauungsplan ist im Rahmen der Stadterneuerung als Grundlage für die Neubebauung von Baugrundstücken aufgestellt worden, die zum Teil mit überalterten, nicht erhaltenswerten Gebäuden bebaut und auch von Kriegseinwirkungen betroffen sind.

Der Bebauungsplan schafft darüber hinaus die Rechtsgrundlage für die Inanspruchnahme privater Grundstücke zur Anlage einer Grünfläche „Spielplatz“ und sichert einen Standort (Gemeindehaus und Kindertagesstätte) der Evangelischen Kirche.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegt das Gelände 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 den überwiegenden Teil des Geländes als allgemeines Wohngebiet mit der Geschößflächenzahl (GFZ) 1,0 sowie das Baugrundstück Wolliner Straße 25-26 als Fläche für den Gemeinbedarf - „Konfessionelle Einrichtung“ - dar.

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

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt im einzelnen unter anderem fest

1. Straßenbegrenzungslinien für Teilabschnitte der Bernauer Straße, der Wolliner Straße und der Graunstraße;
2. die Grundstücke Bernauer Straße 65-65 a und Wolliner Straße 22 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“;
3. das Grundstück Wolliner Straße 25-26 als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gemeindehaus und Kindertagesstätte der Evangelischen Kirche“ mit einer erweiterten überbaubaren Grundstücksfläche (Baukörperausweisung) für eine höchstens 5geschossige bauliche Anlage im Rahmen der GFZ 1,9;
4. für die dem allgemeinen Wohngebiet zugeordneten Baugrundstücke Wolliner Straße 27-28, 31-36, Demminer Straße 16-21 und Graunstraße 1-6 erweiterte überbaubare Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) für höchstens 6geschossige bauliche Anlagen im Rahmen der GFZ 1,9;
5. für die als Straßenverkehrsfläche nicht mehr benötigte Teilfläche der Demminer Straße östlich der Graunstraße / Wolliner Straße allgemeines Wohngebiet mit einer erweiterten überbaubaren Grundstücksfläche (Baukörperausweisung) für eine höchstens 6geschossige bauliche Anlage im Rahmen der GFZ 1,9.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurde unter anderem geregelt, daß

- a) im allgemeinen Wohngebiet und im Bereich des Baugrundstücks für den Gemeinbedarf im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden können, wenn die Geschößflächenzahl nicht überschritten wird;
- b) sich die für die Baugrundstücke zulässige Geschößfläche um die Flächen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebenanlagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer Geschößfläche erhöht, die der Geschößflächenzahl 2,2 entspricht;
- c) der als Straßenverkehrsfläche entbehrlich gewordene Abschnitt der Demminer Straße, soweit er mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten ist, nur mit flachwurzelnenden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden darf und daß hier im Bereich der als überbaubar festgesetzten Fläche bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn Belange des zuständigen Unternehmensträgers nicht entgegenstehen;
- d) die im Bebauungsplan mit Buchstaben bezeichneten 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, Müllhäuschen und ähnliche Einrichtungen gelten und daß Werbeanlagen und Stellplätze unzulässig sind.

Die unter der Geschößflächenzahl 2,0 liegende bauliche Ausnutzung für die Baugrundstücke überschreitet die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Geschößflächenzahl 1,0. Ein höheres Nutzungsmaß konnte bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes nach den seinerzeit geltenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 für allgemeine Wohngebiete nicht dargestellt werden.

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

Die Konzeption für die Neubebauung des Bereiches um den Vinetaplatz orientiert sich im wesentlichen an dem Hobrechtplan. Neben der für dieses Gebiet vorgegebenen Erschließung war zur Erzielung einer städtebaulich angepaßten und maßstabgerechten Bebauung um den Vinetaplatz eine gleichmäßig hohe geschlossene Randbebauung vorzusehen. Hieraus ergibt sich eine städtebaulich begründete intensivere Nutzung, die auch unter Würdigung der guten verkehrlichen Erschließung und der Lage der Grundstücke im Innenstadtbereich stadtwirtschaftlich gerechtfertigt ist.

Die festzusetzende Verteilung der Baumassen stellt sicher, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Die Neubebauung fügt sich im übrigen gut in die vorhandene, zum Teil bereits neu errichtete Bebauung der Umgebung ein.

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden die Straßenverkehrsflächen Vinetaplatz, Swinemünder Straße und Stralsunder Straße, sofern die Erschließung gesichert ist, in Grünflächen umgewandelt. Hierdurch entsteht für die Bewohner ein umfangreiches Angebot an Spiel-, Freizeit- und Bewegungsflächen, das vielfältige Betätigungsmöglichkeiten eröffnet und zu einer erheblichen Steigerung des Wohnwertes in diesen Teilen des Sanierungsgebietes beiträgt.

Zudem war auch die Notwendigkeit, das durch die Stadterneuerung in den Sanierungsgebieten entstehende Wohnungsdefizit zu mindern, für die höhere Nutzung mitbestimmend.

Die erforderlichen Stellplätze werden zum Teil in den im Bebauungsplan als Vorschlag eingetragene Tiefgaragen und zum Teil ebenerdig nachgewiesen und zwar so, daß

den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs in befriedigender Weise Rechnung getragen wird und ausreichende Grün- und Freiräume verbleiben.

Die Festsetzung der im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellten Grundstücke Bernauer Straße 65-65a und Wolliner Straße 22 als Grünfläche - Spielplatz - war erforderlich, um den im dichtbesiedelten Bezirk Wedding bestehenden Mangel an angemessen großen Spielplätzen mindern zu helfen. Sie ist als Entwicklung des Bebauungsplanes aus der vorbereitenden Bauleitplanung anzusehen, da Spielplätze als Wohngebieten unmittelbar zugeordnete Einrichtungen im Flächennutzungsplan nicht gesondert dargestellt sind.

Das angehobene Maß der Nutzung und die abgewandelte Art der Nutzung verändern weder den Charakter des Baugebietes noch berühren sie die Grundzüge der Planung. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die Grundstücke werden durch die anliegenden Straßen erschlossen.

Die gegenstandslos gewordenen Straßen- und Baufluchtlinien wurden aufgehoben und der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen festgesetzt.

Die zu entfernende Bausubstanz wurde entsprechend § 10 Abs. 1 Städtebauförderungsgesetz als „zu beseitigende Gebäude oder bauliche Anlagen“ kenntlich gemacht.

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 Bezirksverordnetenversammlung des Bezirksamtes Wedding hat dem Bebauungsplan am 29. Januar 1976 zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 8. März bis 8. April 1976 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen wurden zum Bebauungsplan 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.

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 etwa 2 275 000 DM.

Hiervon sind bis zum 20. Oktober 1975 etwa 1 783 000 DM verausgabt worden.

Die Mittel sind im Haushalt unter Abschnitt 1201 HSt. 893 31 - Unterkonto 350 - eingestellt.

Die Kapitalkosten, die Überschüsse aus der Grundstücksbewirtschaftung sowie die Sanierungsregiekosten sind zur Zeit noch nicht zu übersehen, sie mußten daher unberücksichtigt bleiben.

Bei der Ermittlung konnten die Kosten für die Baugrundstücke Wolliner Straße 27-28 unberücksichtigt bleiben, da das Bauvorhaben bereits abgeschlossen ist.

Durch Veräußerung des etwa 1463 m² großen Abschnittes der Demminer Straße zwischen der Graunstraße/Wolliner Straße und dem Güterbahnhof der Nordbahn ist mit Einnahmen von etwa 293 000 DM zu rechnen. Dieser Betrag wird vorerst im Nachweis für Grundstücksgeschäfte der Grundstücksverwaltung vereinbart und später an den Haushalt des Tiefbauamtes erstattet.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 21. März 1977

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Ristock
Senator
für Bau- und Wohnungswesen