



Vorlage - zur Kenntnissnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über **Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-122 für das Gelände zwischen Vinetaplatz, Wolliner Straße, Bernauer Straße 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:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-122 für das Gelände zwischen Vinetaplatz, Wolliner Straße, Bernauer Straße und Swinemünder Straße 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-122 vom 5. November 1974 mit Deckblatt vom 23. Februar 1977 für das Gelände zwischen Vinetaplatz, Wolliner Straße, Bernauer Straße und Swinemünder Straße im Bezirk Wedding wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Senator für Bau- und Wohnungswesen, Abteilung V, beglaubigte Zeichnungen 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

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 förmlich festgelegt worden ist.

Der Bebauungsplan ist als Grundlage für die Neubebauung des mit nicht erhaltenswerten, überalterten Wohngebäuden bebauten Geländes im Rahmen der Stadterneuerung aufgestellt worden. Er sichert die städtebaulichen Absichten, indem er Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung regelt.

Die für eine Neubebauung vorgesehenen Grundstücke befinden sich im Eigentum des Sanierungsträgers, der Deutschen Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaues, Gemeinnützige Aktiengesellschaft (DEGEWO).

Die Neubebauung der Grundstücke im Baublock nach neuzeitlichen städtebaulichen Gesichtspunkten unter Zugrundelegung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes war Anfang März 1977 fast fertiggestellt, nachdem sie auf Grund der geltenden Rechtslage und unter Anwendung von § 31 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes im Wege der Erteilung von Befreiungen genehmigt werden konnte.

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 6. Änderungsplan vom 12. Dezember 1974 (ABl. 1976 S. 587), ist das Gelände als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0 und die Swinemünder Straße zum Teil als Grünfläche „Parkanlage“ dargestellt; es ist gemäß § 5 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes als Sanierungsgebiet kenntlich gemacht.

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 des Vinetaplatzes, der Wolliner Straße, der Bernauer Straße und der Swinemünder Straße;
2. für die Randbebauung des Baublockes überbaubare Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) durch Baugrenzen für ein- und fünfgeschossige bauliche Anlagen unter Angabe der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl 1,9.

Durch Planergänzungsbestimmung wurde unter anderem geregelt, daß

- a) im allgemeinen Wohngebiet im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden können, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird;
- b) sich die für die Grundstücke zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebenanlagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer Geschossfläche erhöht, die der Geschossflächenzahl 2,2 entspricht;
- c) die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindung 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 und Stellplätze – mit Ausnahme von Stellplätzen für Besucher – unzulässig sind.

Die Geschossflächenzahl 1,9 überschreitet die im Flächennutzungsplan dargestellte Geschossflächenzahl 1,0, die nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 das höchstzulässige Nutzungsmaß für allgemeine Wohngebiete war, das im Flächennutzungsplan dargestellt 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. Bei der Neuordnung soll im Prinzip das Erschließungssystem und die Baublockaufteilung erhalten bleiben. Im Interesse einer städtebaulich zufriedenstellenden Gesamtlösung war dabei auf eine maßstabgerechte und möglichst gleichmäßig hohe Randbebauung rund um den Vinetaplatz zu achten. Aus der diese Situation berücksichtigenden Verteilung der Baumasse resultiert die intensivere Nutzung, die auch unter Würdigung der guten verkehrlichen Erschließung und der Lage der Grundstücke im Innenstadtbereich stadtwirtschaftlich zu vertreten war.

Die Verteilung der Baumasse stellt sicher, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, daß eine wesentliche Verbesserung des Wohnwertes erreicht wird und daß die Neubebauung sich in zufriedenstellender Weise in die vorhandene, zum Teil bereits neu errichtete Bebauung der Umgebung eingliedert.

Als ausgleichender Faktor für die höhere Nutzung ist die entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes beabsichtigte Freiraumgestaltung nach dem Wettbewerbsergebnis „Freiraumplanung Vinetaplatz“ zu sehen. Nach dieser Planungsabsicht sollen unter anderem weiträumige Flächen des Vinetaplatzes und der Swinemünder Straße von der bisherigen Nutzung als Straßenverkehrsfläche nach und nach – soweit die Erschließung anderweitig sichergestellt ist – freigestellt werden (Begrünung des Vinetaplatzes, der Swinemünder Straße und der Stralsunder Straße). 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 und auch Erholungswert hat.

Die notwendigen Stellplätze werden überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht, so daß den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs in befriedigender Weise Rechnung getragen wird und die Grün- und Freiräume als solche verbleiben. Die unter Anwendung der Vorschrift des § 21 a Abs. 5 der Baunutzungsverordnung angehobene Nutzung verändert weder den Charakter des Baugebietes noch berührt sie die Grundzüge der Planung. Sonstige öffentliche Belange stehen der höheren Nutzung nicht entgegen.

Die Festsetzung der im Flächennutzungsplan überwiegend als Parkanlage dargestellte Fläche der Swinemünder Straße als Straßenverkehrsfläche ist wegen der besonderen städtebaulichen Funktion dieser Fläche im Zusammenhang mit den ebenso dargestellten Flächen der Stralsunder Straße und des Vinetaplatzes als Entwicklung des Bebauungsplanes aus der vorbereitenden Bauleitplanung anzusehen, da diese Flächen als Teil einer Grünverbindung zwischen Vinetaplatz und Gartenplatz erst nach und nach in einem zu begründenden Fußgängerbereich umgewandelt werden sollen, wenn die verkehrliche Bedienung der Grundstücke anderweitig in vollem Umfang sichergestellt ist. Die Grundzüge der Planung bleiben auch hierdurch gewahrt.

Der Baublock wird durch die ihn umgebenden Straßen erschlossen.

Die zum Teil gegenstandslos gewordenen Straßen- und Baufluchtlinien 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 zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks 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 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 der Erörterung gegen die Neugestaltung keine Einwände.

Bei der weiteren Ausarbeitung des Projektes ergab sich die Notwendigkeit, die ehemals an der Swinemünder Straße vorgesehene Vorgartenfläche, die in die im Zuge der Swinemünder Straße anzulegende Grünfläche einbezogen werden sollte, um die Flächen notwendiger Eingangs- sowie Treppenanlagen mit Stützmauern einzuschränken.

Vom Bezirksamt wurde daher in diesem Zusammenhang – einem Vorschlag des Architekten der Bebauung folgend – angeregt, die Vorgartenflächen insgesamt dem Baugrundstück zuzuschlagen und die Straßenbegrenzungslinie in dieser Flucht festzusetzen.

Dieser Anregung wurde entsprochen. Die städtebauliche Idee, die Vorgartenfläche in die zu begrünende Fläche der Swinemünder Straße einzubeziehen und diese damit optisch zu erweitern, wird durch diese Änderung nicht beeinträchtigt, da der Bauträger – die DEGEWO – sich schriftlich verpflichtet hat, die Vorgartenfläche im Rahmen der Gestaltung der Gesamtanlage der Grünfläche herzustellen und zu unterhalten.

Die Änderung berührt die Grundzüge der Planung nicht; sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Der Bebauungsplan wurde durch das Deckblatt entsprechend geändert; die Fläche wurde als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt.

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 2 155 000 DM.

Die Mittel werden unter Abschnitt 1200 Haushaltsstelle 893 31 im Haushaltsplan bereitgestellt.

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.

In der Investitionsplanung 1976 bis 1980 sind dafür 6 500 000 DM ab 1978 beim Abschnitt 4204 Haushaltsstelle 701 06 vorgesehen.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 30. März 1977

Der Senat von Berlin

Neubauer	Ristock
Senator	Senator
für den Reg. Bürgermeister	für Bau- und Wohnungswesen