



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

**über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-125
für die Verbreiterung der Schulstraße zwischen Reinickendorfer Straße
und Exerzierstraße sowie für die Grundstücke Schulstraße 52-53 (teilweise),
55-60, 62-63 (teilweise), Exerzierstraße 25/39, Martin-Opitz-Straße 8-9 (teilweise)
und Gottschedstraße 22-25, 27-28 (teilweise) 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-125
für die Verbreiterung der Schulstraße
zwischen Reinickendorfer Straße und Exerzierstraße
sowie für die Grundstücke Schulstraße 52-53 (teilweise),
55-60, 62-63 (teilweise), Exerzierstraße 25/39,
Martin-Opitz-Straße 8-9 (teilweise)
und Gottschedstraße 22-25, 27-28 (teilweise)
im Bezirk Wedding**

Vom 1. 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-125 vom 5. Mai 1971 mit Deckblättern vom 8. März 1976 und 16. Februar 1977 für die Verbreiterung der Schulstraße zwischen Reinickendorfer Straße und Exerzierstraße sowie für die Grundstücke Schulstraße 52-53 (teilweise), 55-60, 62-63 (teilweise), Exerzierstraße 25/39, Martin-Opitz-Straße 8-9 (teilweise) und Gottschedstraße 22-25, 27-28 (teilweise) im Bezirk Wedding, der den durch Beschluß des Senats vom 31. Mai 1955 (ABL. S. 710) festgesetzten Bebauungsplan Nr. III/2 für die Grundstücke Reinickendorfer Straße 55-56, Schulstraße 99-101 und den Nauener Platz in Berlin Wedding und den durch Verordnung vom 24. Mai 1957 (GVBl. S. 597) festgesetzten Bebauungsplan III-12 für die Grundstücke Schulstraße 44-54, Gottschedstraße 29-37 und Martin-Opitz-Straße 7-17 in Berlin-Wedding teilweise ändert, 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 Straßenzug Schulstraße – Exerzierstraße hat als Abschnitt einer stark befahrenen Hauptverkehrsstraße im städtischen Verkehrsnetz eine überbezirkliche Bedeutung. Er verbindet dicht besiedelte und stark mit gewerblicher Nutzung durchsetzte Bereiche des Bezirks Wedding mit dem Innenstadtbereich und dem übrigen Verkehrsnetz.

Wegen des ständig zunehmenden Verkehrsaufkommens entsprechen die Fahrbahnbreiten beider Straßen weder den gegenwärtigen noch den zu erwartenden Verkehrsbedürfnissen. Eine Verbreiterung ist daher unerläßlich.

Der Bebauungsplan schafft die Rechtsgrundlage für die Inanspruchnahme der für den Ausbau des Straßenzuges in diesem Abschnitt als Straßenverkehrsfläche benötigten privaten Grundstücksteilflächen und regelt Art und Maß der baulichen Nutzung für ein angrenzendes Gelände.

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 Geschosflächenzahl (GFZ) 1,0 geringfügige im Südosten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegene Grundstücksteilflächen als Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ und „Kindertagesstätte“ sowie den Straßenzug Schulstraße – Exerzierstraße als „sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße“ dar.

II. Inhalt des Planes

Für den Ausbau des Straßenzuges Schulstraße – Exerzierstraße wurden der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zum größten Teil von der Straßenbaumaßnahme betroffen.

Auf den dem allgemeinen Wohngebiet zugeordneten Baugrundstücken setzt der Bebauungsplan die überbaubaren Grundstücksflächen als Baukörperausweisung mit 5, 7 und 8 zulässigen Vollgeschossen und der Geschosflächenzahl (GFZ) 1,9 fest.

Die nach § 67 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) in der Fassung vom 13. Februar 1971 (GVBl. S. 456, 1604) notwen-

digen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken überwiegend in Tiefgaragen sowie in ebenerdigen Stellplatzflächen als Vorschlag eingetragen.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurde unter anderem geregelt, daß

- a) im allgemeinen Wohngebiet im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden können, wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird;
- b) sich die für die Baugrundstücke zulässige Geschosfläche um die Flächen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebenanlagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer Geschosfläche erhöht, die der Geschosflächenzahl 2,1 entspricht;
- c) die 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, Stellplätze, Müllhäuschen und ähnliche Einrichtungen gelten und daß Werbeanlagen unzulässig sind.

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

Der Flächennutzungsplan von 1965 stellt die bei seiner Aufstellung nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung von 1962 für allgemeine Wohngebiete höchstzulässige Geschosflächenzahl 1,0 dar.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde gegenüber dieser Darstellung angehoben. Bezogen auf das allgemeine Wohngebiet stellt sich die allgemein zulässige GFZ 1,9 insofern als Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung dar, als die höhere Nutzung der Baugrundstücke auf Grund der Vorschriften des § 17 Abs. 8 der Baunutzungsverordnung städtebaulich gerechtfertigt ist und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Das Gelände gehört zu einem Bereich, der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 bereits überwiegend bebaut und so ausgenutzt war, daß das im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsmaß überwiegend erreicht und zum Teil noch überschritten wird. Hinzu kommt, daß die Vorschriften des § 17 Abs. 8 der Baunutzungsverordnung zur Zeit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes nur auf Bebauungspläne anwendbar war.

Die Grundstücke liegen im innerstädtischen Bereich in einem größeren allgemeinen Wohngebiet an einer Hauptverkehrsstraße und verfügen über eine gute verkehrliche Erschließung und Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Der Bebauung der Grundstücke in einer derartigen Lage des Zusammentreffens des Straßenzuges Schulstraße – Exerzierstraße mit der Iranischen Straße kam eine städtebauliche Bedeutung zu. Die Verteilung der Baumaßen führt an diesem Kreuzungsbereich zu der angestrebten architektonischen Betonung und durch das Zurücksetzen der Bebauung zu einer platzartigen Aufweitung mit einer Frei- und Grünzone vor den Gebäuden.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wurden Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt.

Die für das allgemeine Wohngebiet zulässige Geschosfläche erhöht sich um die Flächen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebenanlagen bis zu einer Geschosfläche, die der Geschosflächenzahl 2,1 entspricht, wenn diese im Bereich einer als Vorschlag eingetragenen Tiefgarage hergestellt werden. Damit wird erreicht, daß dem höheren Maß der Nutzung ein angemessenes Grün- und Freiflächenangebot gegenübersteht.

Auch die Einbeziehung kleiner Teilflächen der im Flächennutzungsplan als Kindertagesstätte beziehungsweise als Schule dargestellten Standorte in das durch den Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet ist als Entwicklung des Bebauungsplanes aus der vorbereitenden Bauleitplanung anzu-

sehen, da eine Anpassung der Grundstücksgrenzen im Blockinneren an die Straßenplanung zur Erzielung sinnvoll und zweckmäßig geschnittener Baugrundstücke für die Realisierung der Wohnbebauung städtebaulich erwünscht war und lediglich eine Verfeinerung der Planung ist.

Die Anhebung des Nutzungsmaßes verändert den Charakter des Baugebietes nicht. Die Grundzüge der Planung werden durch die Abweichungen nicht berührt, sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Der Bebauungsplan hebt im übrigen die nicht mehr benötigten Straßen- und Baufluchtlinien sowie Straßenbegrenzungslinien auf und setzt der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen 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 Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wedding hat dem Bebauungsplan am 18. November 1971 zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 hat der Bebauungsplan erstmals (mit flächenmäßiger Ausweisung für die Baugrundstücke) in der Zeit vom 3. Januar bis 3. Februar 1972 öffentlich ausgelegen. Bedenken und Anregungen wurden zum Bebauungsplan von Herrn Karl Schierbaum – Eigentümer des Grundstücks Exerzierstraße 33 – gegen die neue Verbindung der Schulstraße mit der Exerzierstraße und damit gegen die Inanspruchnahme eines Teiles seines Grundstücks vorgebracht.

Herr Schierbaum hat seine Bedenken gegen den Bebauungsplan im Verlauf der Erörterungen zurückgezogen, nachdem er sein Grundstück veräußert hatte.

Im Fortgang der Erörterungen über die Bebauung der Grundstücke wurde ein Projekt entwickelt, daß sowohl die Einbeziehung von Grundstücksteilflächen des Grundstücks Gottschedstraße 22-25 und 27-28 erforderte als auch ein höheres Maß der baulichen Nutzung – als ursprünglich beabsichtigt – vorsah. Die neue Konzeption, die eine Erweiterung des Geltungsbereiches erforderlich machte, wurde durch Deckblatt in den Bebauungsplan übernommen, da mit ihr gegenüber der flächenmäßigen Ausweisung eine Verbesserung der Neuordnung erreicht wird.

Der Bebauungsplan mit Deckblatt wurde den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange

sind, erneut vorgelegt. Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wedding hat dem Bebauungsplan mit Deckblatt vom 8. März 1976 am 10. Juni 1976 zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Bebauungsplan mit Deckblatt in der Zeit vom 19. Juli bis 19. August 1976 öffentlich ausgelegen. Bedenken wurden zum Bebauungsplan nicht vorgebracht.

Einer Anregung des Bauträgers, die Baugrenzen im Bereich der Grundstücke Exerzierstraße 25/29 geringfügig zu ändern, konnte gefolgt werden. Da diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt und öffentliche Belange nicht entgegenstanden, konnte der Bebauungsplan durch ein weiteres Deckblatt entsprechend geändert werden.

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 Baunutzungsordnung 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).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die Gesamtkosten für den Neubau der Schulstraße von der Prinz-Eugen-Straße bis zur Osloer Straße und der Tromsøer Straße betrugen 5 Mio DM, nachgewiesen beim Abschnitt 4202 – Wedding – HSt. 720 06 und in 1975 ausfinanziert. Auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes III-125 entfielen etwa 2,3 Mio DM. Die von den betroffenen Verwaltungen überschlägig ermittelten Kosten der Leitungsverlegungen betrugen etwa 290 000 DM.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 18. März 1977

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Ristock
Senator
für Bau- und Wohnungswesen