



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

**über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-129
für die Grundstücke Fennstraße 43-61, Müllerstraße 175-181
und Sellerstraße 1-13 sowie für eine Teilfläche der Fennstraße
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-129
für die Grundstücke Fennstraße 43-61, Müllerstraße 175-181
und Sellerstraße 1-13 sowie für eine Teilfläche
der Fennstraße im Bezirk Wedding**

Vom 19. Dezember 1973

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 1972 (BGBl. I S. 873 / GVBl. S. 1052), 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-129 vom 23. November 1971 für die Grundstücke Fennstraße 43-61, Müllerstraße 175-181 und Sellerstraße 1-13 sowie für eine Teilfläche der Fennstraße im Bezirk Wedding, der den durch Verordnung vom 29. August 1966 (GVBl. S. 1387) festgesetzten Bebauungsplan III-3 für die Grundstücke Müllerstraße 174 Ecke Fennstraße (teilweise), Fennstraße 61 Ecke Müllerstraße Nr. 175 (teilweise), Müllerstraße 176-179 (teilweise), Müllerstraße 179 a-181 Ecke Sellerstraße 1-2 (teilweise), Sellerstraße 3-5 (teilweise) und Sellerstraße 34-35 Ecke Müllerstraße 182-183 (teilweise) im Bezirk 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

Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes

Die Absicht der Schering AG Berlin, auf dem Firmengelände zwischen Fennstraße, Müllerstraße und Sellerstraße eine umfangreiche Erweiterung ihres Forschungszentrums einschließlich der Verwaltungseinrichtungen durchzuführen, gab den Anlaß, die bestehende Planung zu überprüfen.

Die Bebauung des Firmenkompleses war im Jahre 1968 Gegenstand eines öffentlichen Wettbewerbes. Der zur Ausführung bestimmte Entwurf trägt den städtebaulichen Vorstellungen für die Gestaltung des Weddingplatzes und des südwestlich angrenzenden Geländes in vollem Umfang Rechnung. Er bildet daher auch die Grundlage der städtebaulichen Neuordnung, die im Bebauungsplan ihren Niederschlag gefunden hat. Das Bauvorhaben befindet sich im Vorgriff auf die Bebauungsplan-Festsetzungen in der Durchführung.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegt das Gelände im beschränkten Arbeitsgebiet der Baustufe 6.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 3. Änderungsplan vom 8. September 1972 (ABl. 1973 S. 1103), stellt das Gelände als Gewerbegebiet mit der zulässigen Geschosßflächenzahl (GFZ) 2,0 dar.

Der Bebauungsplan erfaßt im übrigen eine Teilfläche der Fennstraße, die im Bebauungsplan III-3 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt worden ist. Die Einbeziehung dieser Teilfläche unter teilweiser Änderung des Bebauungsplanes III-3 war erforderlich, um das beabsichtigte und betrieblich notwendige brückenartige Gebäude über der Fennstraße verwirklichen zu können, welches eine Verbindung zwischen den nördlich und südlich der Fennstraße gelegenen Produktionsstätten der Schering AG Berlin herstellen soll.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan ordnet die Baugrundstücke in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan dem Gewerbegebiet zu und setzt die überbaubaren Grundstücksflächen bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise durch Bebauungstiefenregelung fest. Als Maße der Nutzung wurden die Geschosßflächenzahl 3,2 und die Grundflächenzahl 0,8 festgesetzt. Die überbaubaren Flächen für das brückenartige Gebäude über der Fennstraße wurden als Baukörperausweisung in einer Nebenzeichnung festgesetzt.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurde u. a. geregelt, daß

- a) eine Erhöhung der für die Grundstücke Fennstraße 43-61, Müllerstraße 175-181 und Sellerstraße 1-13 zulässigen Geschosßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zugelassen werden kann, wenn die Geschosßflächenzahl 3,5 nicht überschritten wird;
- b) im Gewerbegebiet die Bebauungstiefe 75,0 m beträgt, gerechnet von der Baugrenze an. Eine Überschreitung bis zu 95,0 m kann zugelassen werden, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen.

Das gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes erhöhte und die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 überschreitende Maß der baulichen Nutzung ist als Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung anzusehen, da der Flächennutzungsplan für diesen Bereich das bei seiner Aufstellung für Gewerbegebiete höchstzulässige Nutzungsmaß darstellt. Die Anhebung ist aus den unter I.

genannten Gründen nach § 17 Abs. 8 der Baunutzungsverordnung in diesem überwiegend bebauten Gebiet städtebaulich gerechtfertigt. Die Intensität der Bebauung entspricht im übrigen der Absicht, aus stadtwirtschaftlichen Gründen möglichst viele Arbeitsplätze auf den in Rede stehenden gewerblichen Bauflächen in unmittelbarer Nähe öffentlicher Verkehrsmittel zu schaffen. Die erforderlichen Stellplätze werden zum großen Teil außerhalb des Bebauungsplanbereichs im firmeneigenen Parkhaus auf den Grundstücken Müllerstraße 6 a-7 b und unterirdisch in Form von Tiefgaragen innerhalb des Planbereichs nachgewiesen, so daß den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs in befriedigender Weise Rechnung getragen wird. Die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt; sonstige öffentliche Belange stehen der höheren Ausnutzung nicht entgegen.

Erschlossen werden die Grundstücke durch die das Gelände umschließenden Straßen, die sämtlich ausgebaut sind.

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 18. Januar 1973 zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 4. Juni bis 4. Juli 1973 öffentlich ausgelegen.

Während der Auslegung brachte Frau Eduarda Proszowski in ihrer Eigenschaft als Gegenvormund ihrer Mutter, Frau Lila Proszowski, Eigentümerin des Grundstücks Fennstraße 59, Bedenken gegen eine von der eingesetzten Hausverwaltung eigenmächtig abgegebene nachbarliche Zustimmung zum Bauantrag für neue Produktionsstätten der Firma Schering AG Berlin vor. Die Bedenken berühren nicht den Inhalt des Bebauungsplanes. Sie wurden durch Verkauf des Grundstücks Fennstraße 59 an die Firma Schering AG Berlin (Kaufvertrag vom 21. Juni 1973) gegenstandslos.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 1972 (BGBl. I S. 873 / GVBl. S. 1052), 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).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Nach Angabe des Bezirksamtes Wedding betragen die Einnahmen durch die Überbauung der Fennstraße jährlich etwa 840 DM für die Sondernutzung öffentlichen Straßenlandes im Luftraum.

Die Kosten für den Erwerb der als Straßenverkehrsfläche benötigten Teilflächen der Grundstücke Sellerstraße 11-13 betragen nach überschläglichen Ermittlungen etwa 85 670 DM.

Die Kosten für den Ausbau der Straßenverkehrsfläche im Bereich dieser Teilflächen betragen etwa 39 000 DM.

Die Mittel sind in der Investitionsplanung 1973/1977 ab 1975 beim Abschnitt 4202 HSt. 720 11 – Wedding – in der Maßnahme „Neubau der Sellerstraße von Müllerstraße bis Sektorengrenze“ anteilig enthalten.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 8. Januar 1974

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Dr. Riebschläger
Senator
für Bau und Wohnungswesen