



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-132 für die Grundstücke Ackerstraße 132-137 (teilweise), 138-142 und Bernauer Straße 111-114 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-132 für die Grundstücke Ackerstraße 132-137 (teilweise), 138-142 und Bernauer Straße 111-114 im Bezirk Wedding

Vom 22. Januar 1980

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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949 / GVBl. S. 1250), in Verbindung mit § 5 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan III-132 vom 25. Juli 1977 für die Grundstücke Ackerstraße 132-137 (teilweise), 138-142 und Bernauer Straße 111-114 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

(1) Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen (§ 44c Abs. 1 Satz 1 und 2 BBauG),
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44c Abs. 2 BBauG)

wird hingewiesen.

(2) Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Verordnung ist nach § 155 a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem für das Bauwesen zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 155 a Abs. 3 des Bundesbaugesetzes nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 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 erfaßt Baugrundstücke eines Gebietes, das durch die Erste Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 4. Juli 1972 (GVBl. S. 1261, 1973 S. 1212) als Sanierungsgebiet Wedding - Brunnenstraße förmlich festgelegt worden ist.

Die durchgeführten Baumaßnahmen bilden zusammen mit den beabsichtigten Neubaumaßnahmen im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes III-131 den Abschluß der Sanierung im südwestlichen Teil dieses Sanierungsgebietes.

Die frühere, bereits beseitigte Bebauung wies schwere Schäden an der Bausubstanz auf und entsprach mit ihren weitgehend überbauten Hinterhöfen mit schlechter Belichtung und Belüftung, ungenügenden sanitären Einrichtungen und ohne Freiflächen nicht mehr den durchschnittlichen Ansprüchen an heutige Wohnverhältnisse.

Der Bebauungsplan sichert die dem städtebaulichen Ziel entsprechende Neuordnung auf den in seinem Geltungsbereich gelegenen Baugrundstücken. Er sichert einen Gemeinbedarfsstandort für ein Evangelisches Gemeindehaus und ordnet die übrigen Flächen seines Bereichs dem allgemeinen Wohngebiet zu.

Die Grundstücke gehören überwiegend dem Sanierungsbausträger, der Alexandra-Stiftung, Evangelisches gemeinnütziges Wohnungsunternehmen, ein Grundstück gehört dem Verein Schrippenkirche. Das Baugrundstück für den Gemeinbedarf gehört dem Berliner Stadtsynodalverband.

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 7. Änderungsplan vom 28. Dezember 1976 (ABl. 1978 S. 1344) sind die Grundstücke als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung — Kirche — dargestellt und gemäß § 5 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 als Fläche kenntlich gemacht, in der zur Beseitigung städtebaulicher Mißstände besondere der Stadterneuerung dienende Maßnahmen erforderlich sind.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im einzelnen unter anderem fest

1. das Grundstück Bernauer Straße 111 als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung — Evangelisches Gemeindehaus —, die überbaubare Grundstücksfläche (Baukörperausweisung) für eine bauliche Anlage mit teils drei und teils fünf zulässigen Vollgeschossen;
2. die übrigen Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet, die überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperausweisung)

- 2.1 der Baugrundstücke Ackerstraße 132-137 (teilweise) für eine siebengeschossige Bebauung im Rahmen einer zulässigen baulichen Nutzung von Geschosflächenzahl 2,0 und
- 2.2 der Baugrundstücke Ackerstraße 138-142 und Bernauer Straße 112-114 für eine ein- bis siebengeschossige Bebauung im Rahmen einer zulässigen baulichen Nutzung von Geschosflächenzahl 1,5.

In den Planergänzungsbestimmungen wurden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

- a) Im allgemeinen Wohngebiet können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird — § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) BBauG 1960 in Verbindung mit § 17 Abs. 5 BauNVO in der Fassung 1977 —.
- b) Die für die Grundstücke Ackerstraße 132-137 (teilweise) zulässige Geschosfläche erhöht sich um die Flächen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebenanlagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer Geschosfläche, die der Geschosflächenzahl 2,3 entspricht — § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) BBauG 1960 in Verbindung mit § 21 a Abs. 5 BauNVO in der Fassung 1977 —.
- c) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden.

Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze für Besucher, Müllhäuschen und ähnliche Einrichtungen. Werbeanlagen und Stellplätze mit Ausnahme von Stellplätzen für Besucher sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG 1960 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO in der Fassung 1977).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich Art und Maß der Nutzung sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Eine Vertiefung der planerischen Überlegungen für die Neuordnung im Sanierungsgebiet hinsichtlich der von den Kirchen festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge ergab, daß die im Flächennutzungsplan für Einrichtungen des Gemeinbedarfs der Kirche dargestellte Fläche für den in Frage kommenden Bereich zu groß bemessen ist und nur zu einem Teil für diesen Zweck benötigt wird. Die für den Gemeinbedarf erforderlichen Anlagen und Einrichtungen der Kirchen werden durch die Umwidmung nicht eingeschränkt, sondern lediglich in ihrer Lage verändert. Ziel der Standortveränderungen ist eine zweckmäßigere und sinnvollere Zuordnung der einzelnen Standorte zu den jeweiligen Betreuungsbereichen im Interesse einer effektiven Nutzung der Einrichtungen und ihrer leichten Erreichbarkeit für alle Personengruppen. Die Einschränkung der Standortfläche gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplan zugunsten allgemeinen Wohngebietes betrifft im Verhältnis zur Größe des Sanierungsgebietes eine relativ kleine Fläche, nämlich zwei Grundstücke und Teilflächen von fünf Grundstücken. Diese geringfügige Abweichung ist aus dem im Verhältnis zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan gegebenen Übergang in die konkretere Planungsstufe gerechtfertigt, da sie die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht antastet.

Im übrigen ist auf die Möglichkeit, daß Standortverschiebungen und Nutzungsänderungen eintreten können, bereits in der Vorlage — zur Beschlußfassung — über den Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (Drucksache des Abgeordnetenhauses von Berlin — V. Wahlperiode Nr. 502) unter A. Begründung, II. 12 — Sanierungsgebiete — hingewiesen worden.

Das für die Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Maß der Nutzung überschreitet den Höchstwert des nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 für allgemeine Wohngebiete zulässigen Maßes der Nutzung. Da eine im Rahmen der Geschosflächenzahl 2,0 liegende bauliche Nutzung weiter

Bereiche der im allgemeinen Wohngebiet des Sanierungsgebietes Wedding - Brunnenstraße gelegenen Grundstücke unter Zugrundelegung der Vorschriften des § 17 Abs. 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 städtebaulich gerechtfertigt war und sonstige öffentliche Belange dieser Ausnutzung nicht entgegenstanden, wurde für die hierfür in Frage kommenden Bereiche – unter anderem für den an die Baugrundstücke ostwärts angrenzenden großen Bereich – allgemeinen Wohngebietes im 7. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan von Berlin die Darstellung des Maßes der Nutzung auf Geschosflächenzahl 2,0 angehoben. Diese von der Anhebung betroffenen wie auch die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen, früher fast ausschließlich Wohnzwecken dienenden und bisher planungsrechtlich dem allgemeinen Wohngebiet zugehörigen Grundstücke gehörten bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 bereits zu einem überwiegend bebauten, baulich weit höher genutzten Gebiet.

Die von der zulässigen Geschosflächenzahl 2,0 für das Grundstück Ackerstraße 132-137 (teilweise) über die zulässige Geschosflächenzahl 1,5 für die Grundstücke Ackerstraße 138-142 und Bernauer Straße 112-114 abgestuften Nutzungsmaßfestsetzungen berücksichtigen die angestrebte, auf die städtebauliche Situation im Bereich des Gemeindehauses und des angrenzenden Krankenhauses abgestimmte Entwicklung.

Die notwendigen Stellplätze für die als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Baugrundstücke werden mit Ausnahme der in der Ebene zulässigen Stellplätze für Besucher in einer in den Bebauungsplan als Vorschlag eingetragenen Tiefgarage nachgewiesen. Dadurch können die auf den Baugrundstücken herzustellenden Kinderspielflächen und Freizeit- und Bewegungsflächen im erforderlichen Umfang und in günstiger Lage auf den nach Südwesten gelegenen Freiflächen der Baugrundstücke angelegt werden. Die notwendigen Stellplätze des Gemeindehauses sind auf dem Baugrundstück zulässig.

Nennenswerte Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich weder aus der Bebauung und Nutzung der Baugrundstücke noch allgemein aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Wenngleich die früher baulich weit intensiver genutzten Grundstücke gegenüber dem bisher planungsrechtlich zulässigen Nutzungsmaß zum Teil etwas höher genutzt werden, wird im Zuge der mit den Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse angestrebten Erneuerung und Umgestaltung dieses überalterten Baugebietes und den damit geschaffenen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität geleistet. Mit dem Anschluß der Neubauten an Sammelheizungsanlagen beziehungsweise an die Fernwärmeversorgung werden von diesen im Gegensatz zu den früher in der dichten Bebauung mit ihren zahlreichen Feuerstätten vorhandenen Einzelemissionen kaum Emissionen ausgehen.

Die der Planung entsprechenden Baugrenzen wurden unter Aufhebung gegenstandslos gewordener Baufluchtlinien festgesetzt.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht.

Eine Beteiligung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 war nach Artikel 3 § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221, 3617 / GVBl. S. 1830, 1977 S. 116) nicht erforderlich.

Die Planung der Neugestaltung wurde gemäß § 9 des Städtebauförderungsgesetzes vom 27. Juli 1971 mit den Betroffenen erörtert; Auswirkungen für den Bebauungsplan ergaben sich nicht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wedding hat dem Bebauungsplan am 20. Juli 1978 zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 14. August bis 14. September 1978 öffentlich ausgelegen. Bedenken und Anregungen wurden zum Bebauungsplan nicht vorgebracht.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617 / GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949 / GVBl. S. 1250), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763 / GVBl. S. 2083);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321);

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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949 / GVBl. S. 1250);

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:

Die unrentierlichen Sanierungskosten werden nach überschläglichen Ermittlungen etwa 2 490 000 DM betragen; sie sind im wesentlichen verausgabt.

Die Kapitalkosten, die Überschüsse aus der Grundstücksbewirtschaftung und die Sanierungsregiekosten sind zur Zeit noch nicht zu übersehen und daher unberücksichtigt geblieben. Die anfallenden Kosten werden dem Sanierungsträger aus dem Haushalt unter Abschnitt 1201 HSt. 89331 – Unterkonto 353 – erstattet.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Siehe Ausführungen unter II. Inhalt des Planes.

Berlin, den 6. Februar 1980

Der Senat von Berlin

Stobbe
Reg. Bürgermeister

Ristock
Senator
für Bau- und Wohnungswesen