



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-134 für die Grundstücke Müllerstraße 170-174 und Fennstraße 4a-31 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-134 für die Grundstücke Müllerstraße 170-174 und Fennstraße 4a-31 im Bezirk Wedding

Vom 12. Juni 1978

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), geändert durch Gesetz vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281 / GVBl. S. 2780), 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-134 vom 9. Januar 1975 mit Deckblatt vom 22. Mai 1978 für die Grundstücke Müllerstraße 170 bis 174 und Fennstraße 4a-31 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 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

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

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes waren die Bauabsichten der Firma Schering AG Berlin, die auf den in ihrem Eigentum stehenden Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine umfangreiche Erweiterung ihrer Betriebsanlagen durchgeführt hat.

Die auf der Grundlage des Ergebnisses eines öffentlichen Wettbewerbes für die bauliche Nutzung des Firmenkomplexes auf diesem Teilbereich (anhand eines aufgestellten Aufschließungsplanes) errichtete Bebauung trägt den entsprechenden städtebaulichen Vorstellungen in vollem Umfang Rechnung; sie berücksichtigt auch die angestrebte Gestaltung des Randbereiches des Weddingplatzes.

Der Bebauungsplan sichert die dem Planungsziel entsprechende Neuordnung, indem er Art und Maß der baulichen Nutzung regelt.

Der Bebauungsplan ändert zugleich den Bebauungsplan III-3 teilweise, indem er die Baugrenze an der Müllerstraße Ecke Fennstraße, die durch Text festgesetzt wurde, in ihrem Verlauf durch zeichnerische Festsetzung ersetzt.

Die Neubebauung auf den Grundstücken der Schering AG Berlin ist unter Zugrundelegung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auf Grund der geltenden Rechtslage und unter Anwendung von § 31 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes im Wege der Erteilung von Befreiungen genehmigt und – wie bereits ausgeführt – inzwischen errichtet worden.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegen die Grundstücke im beschränkten Arbeitsgebiet der Baustufe 6.

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), sind die Grundstücke als Gewerbegebiet mit der zulässigen Geschosflächenzahl 2,0 sowie die Fennstraße und die Müllerstraße als „sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt.

II. Inhalt des Planes

In Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan setzt der Bebauungsplan die Grundstücke bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise als Gewerbegebiet mit der Grundflächenzahl 0,8 und der Geschosflächenzahl 3,2 fest.

Teilflächen der der Erschließung dienenden Straßen, das heißt der Müllerstraße und Fennstraße, wurden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Durch Planergänzungsabstimmungen wurde unter anderem geregelt, daß

- a) eine Erhöhung der für das Gewerbegebiet zulässigen Geschosfläche und die Flächen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebenanlagen, die unter der Geländeober-

fläche hergestellt werden, nach § 21 a Abs. 5 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 zugelassen werden kann, wenn die Geschosflächenzahl 3,5 nicht überschritten wird;

- b) die Bebauungstiefe im Gewerbegebiet 120,0 m – gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze an – beträgt und daß eine Überschreitung bis zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen zugelassen werden kann, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen.

Für das die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 überschreitende Maß der baulichen Nutzung von Geschosflächenzahl 3,2 für das Gewerbegebiet, das – wie bereits erwähnt – aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, sind besondere städtebauliche Gründe im Sinne von § 17 Abs. 9 dieser Verordnung gegeben.

Der Flächennutzungsplan weist für das südostwärts der Ringbahn zwischen der Reinickendorfer Straße, der Fennstraße und der Tegeler Straße gelegene große Gewerbegebiet das bei seiner Aufstellung höchstzulässige Nutzungsmaß, die Geschosflächenzahl 2,0 aus.

Der zwischen Ringbahn, Müllerstraße, Fennstraße und den seitlichen beziehungsweise rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Fennstraße 32 und Tegeler Straße 6 gelegene Teil dieses durch Verkehrsflächen, Freiräume, Grünflächen und Gewässer umschlossenen großen innerstädtischen Gewerbegebietes gestaltet zur Erzielung einer städtebaulich und stadtwirtschaftlich zufriedenstellenden Gesamtlösung eine Neuordnung mit einer intensivierten Nutzung, die auch den übergeordneten Interessen und der Förderung der Berliner Wirtschaft und dem Ziel der Schaffung möglichst vieler, durch öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbarer Arbeitsplätze in innerstädtischer Lage gerecht wird. Das Gewerbegebiet wird zudem durch straßen- und schienengebundene öffentliche Verkehrsmittel gut erschlossen.

Das Gelände wird ebenso wie die südostwärts angrenzenden, im überwiegend bebauten Gebiet mit der Geschosflächenzahl 3,2 gelegenen gewerblichen Baufläche von der Schering AG Berlin entsprechend dem erwähnten Aufschließungsplan genutzt, der für die Verteilung der Baumassen und für die sonstige Nutzung eine zufriedenstellende Lösung aufzeigt, die städtebaulichen Belange und die städtebaulich-gestalterischen Anforderungen, die an die Bebauung entlang der Straßen und für die Gestaltung des Bereichs um den Weddingplatz zu stellen waren, und auch die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse berücksichtigt und die hohe bauliche Nutzung auch für die Grundstücke des Unternehmens in diesem Baublock rechtfertigt.

Die Anhebung des Nutzungsmaßes verändert die Grundzüge der Planung nicht, sichert aber planungsrechtlich den einheitlichen Charakter des gesamten zuvor umumschriebenen Gewerbegebietes. Das hohe Maß der baulichen Nutzung wird zudem durch die am Südrand des zusammenhängenden Gewerbegebietes gelegenen, unverhältnismäßig großen Grün- und Freiräume ausgeglichen.

Das Gewerbegebiet wird durch die Müllerstraße und die Fennstraße erschlossen. Die notwendigen Stellplätze werden zu einem großen Teil außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im firmeneigenen Garagengebäude auf den Grundstücken Müllerstraße 6a-7b untergebracht. Der einwandfreien Unterbringung der übrigen notwendigen Stellplätze – die zum Teil unterirdisch erfolgt – stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit der flächenmäßigen Ausweisung nicht entgegen, so daß den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs mit Sicherheit Rechnung getragen wird.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Nutzungsmaßanhebung nicht verändert, sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die – zum Teil durch Allerhöchste Cabinets-Ordre (ACO) erlassenen – Straßen- und Baufluchtlinien und eine im Bebauungsplan III-3 festgesetzte Baugrenze wurden aufgehoben und durch Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen ersetzt.

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. Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat dem Bebauungsplan am 20. März 1975 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 in der Zeit vom 12. Mai bis 12. Juni 1975 öffentlich ausgelegen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßte ursprünglich noch das Gelände südostwärts der Ringbahn zwischen den südwestlichen Grenzen der Grundstücke Fennstraße 22-26, 28 und 30-31, der Fennstraße und dem Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal, das unter Inanspruchnahme privater und eisenbahneigener, teils mit Wohngebäuden bebauter und teils gewerblich genutzter Grundstücke zum Teil für einen Ausbau der Tegeler Straße als örtliche Hauptverkehrsstraße in einer veränderten Trassenführung und für die Herstellung einer Grünfläche „Parkanlage“ gesichert sowie in Teilen für eine Erweiterung des Gewerbegebietes als solches festgesetzt und für eine in Aussicht genommene Erweiterung des Eisenbahngeländes in Form einer entsprechenden Vorschlagseintragung ausgewiesen werden sollte.

Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes führte eine Überarbeitung des Hauptverkehrsstraßennetzes von Berlin (West) zu einer Änderung der Verkehrsplanung und somit zum Verzicht auf die Durchsetzung der in dem genannten Bereich geplanten Maßnahmen der öffentlichen Hand (Verlegung und Ausbau der Tegeler Straße und Herstellung der Grünfläche), so daß der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um dieses Gelände mittels Deckblatt eingeschränkt werden konnte. Die inzwischen von einem Grundstückseigentümer, von den Bevollmächtigten von zwei Grundstückseigentümern, von einem Grundstückspächter und von einem Anwohner anläßlich der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen zu den bis dahin für dieses Gelände vorgesehenen Festsetzungen wurden mit der Einschränkung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gegenstandslos. Die Betroffenen wurden hiervon vom Bezirksamt unterrichtet.

Bedenken und Anregungen waren zum Bebauungsplan in der Fassung des eingeschränkten Geltungsbereiches nicht vorgebracht worden.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617 / GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), geändert durch Gesetz vom 3. Dezember 1976 (GVBl. I S. 3281 / GVBl. S. 2780), 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).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

- a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:
Keine.
- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:
Keine.

Berlin, den 30. Juni 1978

Der Senat von Berlin

Stobbe
Reg. Bürgermeister

Ristock
Senator
für Bau- und Wohnungswesen