

Der Senat von Berlin
BauWohn-III B 23-6142/III-137
Fernruf: bei Durchwahl 867 - 6931
intern: (95) 6931

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - III H -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin
über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-137
für die Grundstücke Schulzendorfer Straße 1 - 9, Chausseestraße 72 - 75 und
Müllerstraße 1 - 4
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-137 für die Grundstücke Schulzen-
dorfer Straße 1 - 9, Chausseestraße 72 - 75 und Müllerstraße 1 - 4
im Bezirk Wedding

Vom 8. April 1987

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 ge-
ändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265/GVBl. S. 446), in Ver-
bindung mit § 3 Abs. 8 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes
(AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert

durch Gesetz vom 17. Dezember 1984 (GVBl. S. 1730), und mit § 5 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 23. Januar 1979, geändert durch Gesetz vom 30. November 1981 (GVBl. S. 1470), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan III-137 vom 28. November 1978 mit Deckblättern vom 6. März 1979, vom 5. November 1979 und vom 31. März 1987 für die Grundstücke Schulzendorfer Straße 1 - 9, Chausseestraße 72 - 75 und Müllerstraße 1 - 4 im Bezirk Wedding, der den durch Verordnung vom 23. April 1960 (GVBl. S. 444) festgesetzten Bebauungsplan III-24 für die Grundstücke Schönwalder Straße 18 und 19, Reinickendorfer Straße 1 - 10, Schulzendorfer Straße 1 Ecke Müllerstraße 4, Schulzendorfer Straße 2 - 3 a, 25 - 27 und den Weddingplatz 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 Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

(1) 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)

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 und Erforderlichkeit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen der Schulzendorfer Straße, der Chausseestraße und der Müllerstraße liegt in einem Gebiet, das durch die Dritte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 10. Februar 1978 (GVBl. S. 837, 1851) als Sanierungsgebiet (Wedding - Schulzendorfer Straße) förmlich festgelegt worden ist.

Der Bebauungsplan III-137 ändert den durch Verordnung vom 23. April 1960 (GVBl. S. 444) festgesetzten Bebauungsplan III-24 im Bereich der Grundstücke Müllerstraße 4 Ecke Schulzendorfer Straße 1 und Schulzendorfer Straße 2 - 3 a (jetzt Müllerstraße 4 Ecke Schulzendorfer Straße 1). Die Änderung wurde als Ergebnis der Verfeinerung und Differenzierung der Planungskonzeption erforderlich, wobei das für diese Grundstücke bei flächenmäßiger Ausweisung festgesetzte gemischte Gebiet in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan in allgemeines Wohngebiet umgewandelt und eine Baukörperausweisung festgesetzt wurde.

Der Bebauungsplan dient als Rechtsgrundlage für die Durchführung der dem städtebaulichen Ziel entsprechenden Neuordnung innerhalb der in seinem Geltungsbereich gelegenen Baugrundstücke.

In Berlin sind Stadterneuerungsmaßnahmen zur dringend notwendigen Beseitigung städtebaulicher Mißstände frühzeitig in Angriff genommen worden. Nach dem Ergebnis von Untersuchungen wurden auf der Grundlage des vom Senat von Berlin im Jahre 1963 verkündeten ersten Stadterneuerungsprogramms unter Berücksichtigung der für die Beurteilung, ob städtebauliche Mißstände vorliegen, maßgebenden Kriterien die Pläne der Berliner Sanierungsgebiete entwickelt, zu denen auch der Plan für das Sanierungsgebiet Wedding - Schulzendorfer Straße - gehört.

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes waren unter anderem die den städtebaulichen Zielsetzungen entsprechenden Bauabsichten des Sanierungsträgers für eine großzügige siebengeschossige Wohnbebauung auf der Grundlage des Untersuchungsergebnisses eines von der Planungsgemeinschaft Berlin erarbeiteten Konzeptes. Bei der Beurteilung dieses Vorhabens nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes konnte aufgrund der Sachlage das Vorliegen der Voraussetzungen des § 33 des Bundesbaugesetzes bestätigt werden, so daß eine Genehmigung des Vorhabens im Wege der Anwendung dieser Vorschrift möglich war. Nach dem Stand der Planungsarbeiten war anzunehmen, daß das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen würde. Die Antragstellerin hatte die Festsetzungen für sich und ihre Rechtsnachfolger schriftlich anerkannt und die Erschließung der Grundstücke war gesichert.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 Seite 742) liegt ein etwa 30 Meter breiter Geländestreifen parallel zur Müllerstraße und Chausseestraße im gemischten Gebiet, eine weitere Fläche westlich der Panke - etwa die Grundstücke Schulzendorfer Straße 4 - 6 - liegt im allgemeinen Wohngebiet. Für beide Flächen gilt die Baustufe V/3. Ein etwa 30 Meter breiter Geländestreifen westlich der Panke und das Gebiet östlich der Panke - etwa die Grundstücke Schulzendorfer Straße 7 - 9 - sind Nichtbaugebiet.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 43. Änderungsplan vom 23. Dezember 1983 (ABl. 1987 S. 385), stellt die Grundstücke Müllerstraße 1 - 4, Schulzendorfer Straße 1 und eine Teilfläche des Grundstücks Chaussee-

straße 72 - 75/Schulzendorfer Straße 9 als allgemeines Wohngebiet mit der Geschoßflächenzahl 2,0 und die Grundstücke Schulzendorfer Straße 7 - 8 und die übrige Fläche des Grundstücks Chausseestraße 72 - 75/Schulzendorfer Straße 9 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar.

Im übrigen macht der Flächennutzungsplan das Gelände mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen der Schulzendorfer Straße, der Müllerstraße und der Chausseestraße gemäß § 5 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes als Sanierungsgebiet kenntlich.

Der Bebauungsplan dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, er sichert dringend benötigten Wohnraum mit großzügigen Freiflächen in Anbindung an den Pankegrünzug.

Negative 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 dichter genutzten Grundstücke gegenüber dem bisher planungsrechtlich zulässigen Nutzungsmaß einer höheren Nutzung zugeführt werden, werden im Zuge der Sanierungsmaßnahmen mit der im öffentlichen Interesse angestrebten Erneuerung und Umgestaltung dieses überalterten Baugebietes und mit der hiermit einhergehenden Änderung der Nutzungsart im Vergleich zum früheren Baubestand bessere Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen, daß heißt, es wird ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der Umwelt und damit auch der Lebensqualität geleistet.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Wedding von Berlin faßte den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes am 9. November 1971, eine öffentliche Bekanntmachung war zu diesem Zeitpunkt gesetzlich noch nicht vorgeschrieben.

Dieser Beschluß wurde ergänzt durch den Bezirksamtsbeschluß vom 5. Juli 1977, der im Amtsblatt für Berlin 1977 auf Seite 1223 bekanntgemacht worden ist.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind gemäß § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 in der Zeit vom 2. Mai bis 2. Juni 1978 öffentlich dargelegt worden.

Vorgebrachte Äußerungen eines einsprechenden Bürgers betrafen im wesentlichen die Überbauung der Panke und die Nutzung des "Stadtplatzes" für die Allgemeinheit und wurden von ihm anlässlich der öffentlichen Auslegung wiederholt. Die gegebenen Anregungen sind in die Planung eingeflossen.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt.

Die Betroffenen sind von der förmlichen Festlegung der Grundstücke als Sanierungsgebiet in Kenntnis gesetzt worden. Gemäß § 9 Städtebauförderungsgesetz wurde die beabsichtigte Neugestaltung mit den Eigentümern, Mietern und Pächtern in zwei öffentlichen Veranstaltungen am 20. Juni und am 28. Juni 1978 erörtert.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wedding hat dem Bebauungsplan am 14. Dezember 1978 zugestimmt.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 5. Januar bis 5. Februar 1979 öffentlich ausgelegen. Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan wurden vorgebracht von

1. Herrn Sch., einem interessierten Bürger,
2. den Berliner Entwässerungswerken.

In den vorgebrachten Bedenken und Anregungen zu 1. wird zum Ausdruck gebracht, daß nach Auffassung des Einsprechenden

- a) die beabsichtigte Überbauung der Panke den natürlichen Luftaustausch im Zuge der Panke verhindere, was sich negativ insbesondere auf die Frischluftzufuhr für das Sportzentrum Sellerstraße

auswirke und die Durchgänge im Bereich der Gewässerüberbauung zu Winddüsen werden ließe, die jegliche Aktivitäten auf der Fläche innerhalb der platzartig aufgeweiteten Bebauung - dem sogenannten Stadtplatz - be- bzw. verhindern würden. Aus diesem Grunde sollte von Flußüberbauungen jeglicher Art und Nutzung abgesehen werden,

- b) die Anlegung von sich aufweitenden Böschungen beiderseits des Gewässers zwischen Baukörper und Schulzendorfer Straße erforderlich sei, um eine Verbreiterung des Flußufers und weitere Bepflanzungsbindungen in dem vorgenannten Bereich zu erreichen und
- c) eine Ausweitung des Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit auf den gesamten "Stadtplatz" wünschenswert sei, um eventuelle Aktivitäten zu ermöglichen.

In den Bedenken und Anregungen zu 2. wird die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für die Berliner Entwässerungswerke als Betreiber eines geplanten automatischen Rechens oder anderer zuständiger Unternehmensträger des Gewässers auf der Fläche, für die bisher nur die Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit vorgesehen war, gefordert.

Zu den Bedenken und Anregungen zu 1., die bereits anlässlich der Darlegung nach § 2 a Abs. 2 BBauG vorgebracht wurden, ist folgendes auszuführen:

Zur Erzielung der städtebaulichen Geschlossenheit gegenüber der Hauptverkehrsstraße ist die Überbauung der Panke erforderlich. Von einem bemerkenswerten oder wichtigen Luftaustausch längs des Gewässers, der für flußabwärts gelegene Bereiche von Belang wäre, kann bei der gegebenen Situation des Pankelaufes (Einengung im Norden durch die Schulzendorfer Straße und im Westen am Panke-Düker an der Müllerstraße/ Chausseestraße) nicht die Rede sein. Der natürliche Luftaustausch - soweit danach überhaupt gegeben - wird praktisch nicht unterbrochen, nachdem - wie nachfolgend zu den Bedenken und Anregungen zu 2. ausgeführt - die Gewässerreinigungsanlage nicht mehr im Bereich der

Panke-Überbauung vorgesehen, sondern auf einem weiter nördlich gelegenen Standort auf der Grundlage eines Planfeststellungsverfahrens nach dem Wasserhaushaltsgesetz errichtet werden soll und die festgesetzte und inzwischen realisierte Bebauung durch das Luftgeschoß mit einer durchgehenden Öffnung von etwa 5 Meter mal 36 Meter genügend Raum für einen Luftaustausch beläßt. Die befürchtete Winddüsenwirkung im Bereich der bisher vorgesehenen beiden Durchgänge tritt damit nicht ein.

Durch die Öffnung der Überbauung zum Pankegrünzug und durch die geplante Gestaltung des zum Teil begrünten Stadtplatzes wird eine harmonische Verbindung des Pankegrüns mit dem Einkaufsbereich Müllerstraße/Chausseestraße erreicht.

Der Anregung, die Panke im nördlichen Bereich mit Böschungen zu versehen und den Uferbereich zu erweitern, konnte - wie nachfolgend zu den Bedenken und Anregungen zu 2. ausgeführt - in dem Umfang, wie eine Aufweitung des Gewässers im Bereich der Gewässerreinigungsanlage an ihrem neuen Standort, nahe der Schulzendorfer Straße nach dem inzwischen für den Abschnitt der Panke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführten Planfeststellungsverfahren erforderlich war, entsprochen werden. Der Anregung, die Böschungsflächen auf weitere, darüber hinausgehende Flächen auszudehnen, konnte nicht gefolgt werden, da dies zu einer Änderung der Gewässertrasse und zu einer Einschränkung der nutzbaren Grünfläche - Parkanlage - für die Allgemeinheit geführt hätte. Im übrigen hätte eine solche Änderung des Gewässers auch Inhalt des Planfeststellungsverfahrens sein müssen.

Der weiteren, bereits bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgetragenen Anregung zu 1. - Ausdehnung des Gehrechtes für die Allgemeinheit auf den gesamten "Stadtplatz" - konnte entsprochen und diese in die Planung übernommen werden. Tatsächlich begehbar sind nach dem inzwischen realisierten Freiflächenkonzept aber nur Teilflächen des Areals zugunsten begrünter Bereiche. Die Attraktivität des "Stadtplatzes" für die Benutzer wird hierdurch nicht gemindert, sondern eher erhöht.

Zu den Bedenken und Anregungen zu 2. ist folgendes auszuführen:

Aus Gründen der Funktionsfähigkeit der Gewässerreinigungsanlage und um den Erfordernissen der Leitungsverwaltungen gerecht zu werden, wurden entsprechend dem Wunsch der Berliner Entwässerungswerke außer den Flächen, für die ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit vorgesehen war, noch weitere im Bebauungsplan mit Buchstaben näher bezeichnete Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmens-träger und für eine Zufahrt von der Schulzendorfer Straße zum Rechenhaus eine Fläche für ein Fahrrecht zugunsten der Unternehmensträger des öffentlichen Gewässers festgesetzt. Hierfür war das Deckblatt vom 6. März 1979 zur Änderung des Bebauungsplanes aufgestellt worden.

Der Bebauungsplan mußte auf der Grundlage des nach dem Wasserhaushaltsgesetz durchgeführten Planfeststellungsverfahrens für die Panke im Abschnitt des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes einschließlich des neuen Standortes der Gewässerreinigungsanlage durch Deckblatt vom 31. März 1987 erneut geändert werden. Diese Änderung führte zum Verzicht der Gewässerreinigungsanlage im Luftgeschoß der Panke-Überbauung und zu ihrer Anordnung auf dem nunmehr als Fläche für die Beseitigung von festen Abfallstoffen festgesetzten Standort südlich der Schulzendorfer Straße. Die Panke wird aus diesem Grunde sowohl nördlich als auch südlich dieses Standortes etwa trapezförmig aufgeweitet. Die wasserrechtliche Planfeststellung wurde gemäß § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Die Grundzüge der Planung, die Gegenstand des Planungszieles und Inhalt des Bebauungsplanes sind, lassen sich mit der Planfeststellung des Gewässers voll vereinbaren. Daher genügte für die hiernach nochmals notwendige Änderung des Bebauungsplanes durch das Deckblatt vom 31. März 1987 eine eingeschränkte Beteiligung nach § 2 a Abs. 7 des Bundesbaugesetzes. Die Anhörung des Kreises der von der Änderung Betroffenen und benachbarten Grundstücke erbrachte keine Bedenken und Anregungen.

Die beabsichtigte Neubebauung des Grundstücks Chausseestraße 72 - 75 mit einem siebengeschossigen Wohn- und Geschäftshaus und nach vorausgehendem Abriß der alten, wider Erwarten nicht mehr erhaltenswerten Bausubstanz einschließlich des Seitenflügels auf dem Grundstück Chausseestraße 72 stand den Ausweisungen des Bebauungsplanes entgegen.

Die Änderung des Bebauungsplanes in Abstimmung mit der Sanierungsverwaltung unter Berücksichtigung des gestalterisch verbesserten Konzeptes wurde mit Deckblatt vom 5. November 1979 vorgenommen. Da diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührte, wurde eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2 a Abs. 7 des Bundesbaugesetzes durchgeführt. In diese Beteiligung sind auch die im Deckblatt vom 6. März 1979 enthaltenen Änderungen, die - wie vorstehend ausgeführt - Ergebnis der Abwägung der zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Berliner Entwässerungswerke sind, mit einbezogen. Sie sind zum Teil durch das Deckblatt vom 31. März 1987 überholt.

III. Inhalt des Planes

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

1. als allgemeines Wohngebiet das Grundstück Müllerstraße 4/Schulzendorfer Straße 1 und Teilflächen der Grundstücke Müllerstraße 1 - 3, Schulzendorfer Straße 7 - 8 und Chausseestraße 72 - 75/Schulzendorfer Straße 9; die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baukörperausweisung für eine Bebauung mit sieben zulässigen Vollgeschossen im Rahmen der Geschößflächenzahl 2,0;
2. in zwei Nebenzeichnungen die Baugrenzen für die vorstehenden Gebäudeteile im zulässigen zweiten bis siebenten Vollgeschoß auf den Grundstücken entlang der Müllerstraße und der Chausseestraße, die Überbauung eines Garagengebäudes mit zwei Ebenen im zweiten bis siebenten Vollgeschoß auf der dem allgemeinen Wohngebiet zugeordneten Teilfläche des Grundstücks Müllerstraße 1 - 3 und die Baugrenzen für das dritte bis siebente Vollgeschoß für die im ersten und zweiten Vollgeschoß als Luftgeschoß ausgebildete Überbauung der Panke;
3. Teilflächen der Grundstücke Müllerstraße 1 - 3, Chausseestraße 72 - 75/Schulzendorfer Straße 9 und 7 - 8 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage;

4. ein Garagengebäude mit zwei Geschossen sowie ein Garagengebäude mit einem Geschoß und Dachstellplätzen auf dem Grundstück Müllerstraße 1 - 3 und einer Teilfläche des Grundstückes Schulzendorfer Straße 7 - 8;
5. Flächen für die Beseitigung von festen Abfallstoffen mit der Zweckbestimmung - automatischer Rechen - für die Gewässerreinigungsanlage entsprechend der durchgeführten wasserrechtlichen Planfeststellung südlich der Schulzendorfer Straße; die überbaubaren Flächen durch Baukörperausweisung für eine jeweils eingeschossige Bebauung unter Angabe der Vollgeschoßzahl und in einem Falle der Traufhöhe;
6. Straßenbegrenzungslinien für Teilabschnitte der Schulzendorfer Straße, der Müllerstraße und der Chausseestraße.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

- a) Das Garagengebäude mit Dachstellplätzen ist auf den Linien D-E-F und H-J, das Garagengebäude ist auf den Linien F-G und G-H an das siebengeschossige Gebäude anzubauen.
- b) Im Bebauungsplan näher und differenziert bezeichnete Flächen sind teils mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, teils mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger und teils mit einem Fahrrecht zugunsten des Unternehmensträgers der öffentlichen Gewässer zu belasten.
- c) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze für Besucher und ähnliche Einrichtungen. Werbeanlagen und Stellplätze mit Ausnahme von Stellplätzen für Besucher sind unzulässig.

Die bei der Geschoßflächenzahl 2,0 liegende bauliche Nutzung für die Baugrundstücke überschreitet die Höchstwerte des nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 für allgemeine Wohngebiete zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Im 9. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan wurde die Anhebung der Geschoßflächenzahl auf 2,0 vorgenommen.

Die höhere Nutzung der Baugrundstücke ist als Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan nach § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt. Die Verteilung der Baumasse stellt sicher, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden. Die siebengeschossige Neubebauung fügt sich in zufriedenstellender Weise an die vorhandene Bebauung lückenlos an. Als ausgleichende Faktoren für die hohe Nutzung sind das großzügige Angebot an Freiflächen anzusehen. Der durch das Zurückweichen der Baukörper an der Müllerstraße und an der Chausseestraße gebildete "Stadtplatz", der mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit ausgestattet ist, sowie der Durchgang zu den Parkanlagen an der Panke sind nutzbare Freiflächen, die sich in unmittelbarer Nähe dieser neuen Bebauung befinden.

Ferner schließt nach Norden und Süden an den Baublock der Pankegrünzug an, der einen weiteren Erholungsbereich für die Bewohner des Baublocks darstellt. Der Bebauungsplan wird den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gerecht, da dem erhöhten Maß der Nutzung unter anderem ein angemessenes Grün- und Freiflächenangebot gegenübersteht. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage auf dem Grundstück Schulzendorfer Straße 1, ferner in einem eingeschossigen Garagengebäude mit Dachstellplätzen und einem zweigeschossigen Garagengebäude untergebracht, so daß auch den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs in vollem Umfang Rechnung getragen wird.

Die gegenstandslos gewordenen Straßen- und Baufluchtlinien wurden aufgehoben und der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen festgesetzt.

Die Eintragung der in der Planunterlage des Bebauungsplanes ursprünglich noch dargestellten "zu beseitigende Gebäude oder bauliche Anlagen" ist nach Fortfall des § 10 Abs. 1 des Städtebauförderungsgesetzes in der Fassung vom 5. November 1984 als gestrichen anzusehen.

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 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265/GVBl. S. 446), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1984 (GVBl. S. 1730), in Verbindung mit der Fassung vom 23. Januar 1979 in der Änderung durch Gesetz vom 30. November 1981 (GVBl. S. 1470);

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 5. November 1984 (BGBl. I S. 1321/GVBl. S. 1642);

Gesetz zur Ausführung des Städtebauförderungsgesetzes vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884), geändert durch Gesetz vom 24. März 1983 (GVBl. S. 582);

Dritte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 10. Februar 1978 (GVBl. S. 837, 1851).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

In der Investitionsplanung 1986 bis 1990 sind für den Ausbau der Panke einschließlich der Errichtung der automatischen Rechenanlage unter Kapitel 1400, Titel 723 85 für die Rechnungsjahre 1987 und 1988 insgesamt 6 137 000,-- DM enthalten.

Die Sanierungsmaßnahmen sind inzwischen abgeschlossen.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Siehe Ausführungen zu A. - I. Veranlassung des Planes und
Erforderlichkeit und III. Inhalt des Planes.

Berlin, den 14. April 1987

Der Senat von Berlin

W r o n s k i

.....

Senator

für den Reg. Bürgermeister

J . S t a r n i c k

.....

Senator

für den Senator für Bau- und Wohnungswesen