

Vorkl

Der Senat von Berlin
BauWohn-II E 36-6142/III-138 a
Telefon: bei Durchwahl 867-49 66
intern (95) 49 66

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-138 a
im Bezirk Wedding

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis
zu nehmen, daß die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen die nachste-
hende Verordnung erlassen hat:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-138 a
im Bezirk Wedding

Vom 30.06.1994

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 1994 (BGBl. I S. 766), in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1 und mit § 4 Abs. 9 sowie mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 6. April 1993 (GVBl. S. 140), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan III-138 a vom 31. Juli 1981, mit Deckblatt vom 8. Dezember 1992, für das Gelände zwischen Wiesenstraße, Kösliner Straße, Weddingstraße und Reinickendorfer Straße im Bezirk Wedding, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Wedding von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, 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 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB),
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 Abs. 4 BauGB)

wird hingewiesen.

(2) Unbeachtlich sind nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

(3) Unbeachtlich ist nach § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 20 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs 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 III-138 a liegt im Sanierungsgebiet Wedding - Nettelbeckplatz, das durch die Erste Verordnung über die förmliche Festsetzung von Sanierungsgebieten vom 4. Juli 1972 (GVBl. S. 1261, 1973 S. 1212) förmlich festgelegt worden ist.

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 Jahr 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 für das Sanierungsgebiet Wedding - Nettelbeckplatz gehörte und in dem der in Rede stehende Baublock liegt.

Der Bebauungsplan III-138 a sollte die rechtliche Grundlage für eine teilweise Neugestaltung des Blockes 177 bilden mit dem Ziel der Beseitigung vollständig versiegelter Hinterhöfe mit schlechter Belüftung und Belichtung, ungenügender sanitärer Einrichtungen und fehlender Freiflächen.

Diese ungesunden und menschenunwürdigen städtebaulichen und sozialen Mißstände galt es durch Maßnahmen der Stadterneuerung zu beseitigen.

Der Bebauungsplan III-138 a ging im Jahre 1976 aus dem mit Bezirksamts-Beschluß vom 27. Januar 1981 eingestellten Bebauungsplanentwurf III-138 hervor - wonach ursprünglich für die Reinickendorfer Straße und den südlich des Baublocks 177 liegenden Nettelbeckplatz entscheidende Umbauarbeiten vorgesehen waren - nachdem Planungsüberprüfungen ergaben, daß der damalige und für die Zukunft zu erwartende Verkehr weiterhin durch die Reinickendorfer Straße geführt werden kann.

Durch die Neuplanung konnten auch die noch wertvollen Wohnhäuser erhalten werden.

Das Planungskonzept sah für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Blockrandbebauung - mit ca. 200 Wohnungen (davon 168 Neubauwohnungen), einem Arbeitnehmerwohnheim mit 136 Wohnungen sowie Gewerbe im Erdgeschoß an der Reinickendorfer Straße - vor.

Die vor der Jahrhundertwende errichteten Altbauten auf den Grundstücken Reinickendorfer Straße 32 und 34 und Weddingstraße 5 wurden als modernisierungsfähige Altbauten zur Objektsanierung vorgesehen und nach neuzeitlichen städtebaulichen Gesichtspunkten modernisiert.

Im Rahmen des Berliner Altbauprogramms, Ende der fünfziger Jahre, wurde auf dem Baugrundstück Kösliner Straße 20 - 23 ein fünfgeschossiger Wohnhauskomplex mit 34 Wohnungen errichtet.

Die Baulücke auf dem Grundstück Reinickendorfer Straße 29 wurde im Jahre 1960 - mit einem sechsgeschossigen Wohngebäude - mit 16 Wohnungen und zwei Läden im Erdgeschoß - geschlossen.

Eine den städtebaulichen Vorstellungen entsprechende Neubebauung in Form einer Blockrandlückenschließung - mit Ausnahme der Grundstücke Kösliner Straße 24 Ecke Weddingstraße 2 - und Einordnung zweier Tiefgaragen (Wiesenstraße 36/38 und Reinickendorfer Straße 30/31) wurde errichtet.

Die Nichtbebauung der Grundstücke Kösliner Straße 24 Ecke Weddingstraße 2 ermöglicht es, den Blockinnenraum als Grünfläche und für Freizeitaktivitäten durch die Anwohner zu nutzen.

Sowohl die Modernisierungs- als auch die Neubauvorhaben waren aufgrund des damals geltenden Planungsrechts (Baunutzungsplan) zum Teil in Anwendung des § 31 Baugesetzbuch (Befreiung) genehmigt worden.

Nachdem § 10 Städtebauförderungsgesetz in das Baugesetzbuch nicht übernommen worden ist, dient der Bebauungsplan III-138 a nunmehr der planungsrechtlichen Sicherung des inzwischen realisierten Neuordnungskonzeptes.

Mit dem Bebauungsplan III-138 a wird unter anderem allgemeines Wohngebiet mit Baukörperausweisung (Ausweisung der Grundflächen der baulichen Anlagen), die Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse und die Geschößflächenzahl (GFZ) von 2,0 festgesetzt.

Nach dem Neuordnungskonzept für die Bebauung und Nutzung des Sanierungsgebietes Wedding - Nettelbeckplatz ist eine blockbezogene, im Rahmen der Geschößflächenzahl 2,0 liegende bauliche Nutzung der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet unter Zugrundelegung der Vorschriften des § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung städtebaulich gerechtfertigt. Sinngemäß gilt dies auch für das Grundstück Weddingstraße 5, das mit einer erreichten Geschößflächenzahl (GFZ) von 3,1 und einer erreichten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und das Grundstück Kösliner Straße 17 - 19, das mit einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 2,6 über den Höchstwerten des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO), liegt.

Der Baublock 177 gehörte bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 bereits zu einem überwiegend bebauten, baulich weit höher als nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) höchstens zulässig ausgenutzten Gebiet.

Die erreichten hohen Nutzungsmaße sind auch im Hinblick auf die innerstädtische Lage des Sanierungsgebietes Wedding - Nettelbeckplatz zum nahegelegenen Pankegrünzug und zum in der näheren Umgebung (ca. 800 m) gelegenen Humboldthain mit seinen vielseitigen Sport- und Freizeiteinrichtungen gerechtfertigt.

Öffentliche Belange stehen der Anhebung der Nutzungsmaße nicht entgegen.

Negative Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich weder aus der Bebauung und Nutzung der Baugrundstücke noch aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Wenngleich die früher baulich weit intensiver genutzten Grundstücke auch gegenüber dem bisher planungsrechtlich zulässigen Nutzungsmaß des Baunutzungsplanes zum Teil einer höheren

Nutzung zugeführt werden, wurde im Zuge der mit den Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse angestrebten und durchgeführten Erneuerung und Umgestaltung dieser überalterten Bausubstanz und den damit geschaffenen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität der Bewohner geleistet.

Durch die bauliche und sonstige Nutzung der Baugrundstücke mit ihren Grün- und Freiräumen ergeben sich - auch im Hinblick auf den Anschluß der Neubauten und der modernisierten Altbauten an Sammelheizungsanlagen beziehungsweise an die Fernwärmeversorgung und die weitgehende Unterbringung der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen - im Vergleich zu der bisherigen Situation beträchtliche Umweltverbesserungen.

Große Teile der Blockinnenbereiche wurden begrünt, während früher zwar mehr Flächen unbebaut aber dennoch weitgehend versiegelt waren.

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes III-138 a stehen zum Teil in Privateigentum und zum Teil in genossenschaftlichen Eigentum. Eine den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechende Neubebauung sowie die angestrebten Modernisierungsmaßnahmen sind nach neuzeitlichen städtebaulichen Gesichtspunkten inzwischen durchgeführt worden. Die Grundstücke im Geltungsbereich sind erschlossen; Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes III-138 a ist durch Individualverkehr (Hauptverkehrsstraße Reinickendorfer Straße) und durch öffentliche Verkehrsmittel (Autobus, U-Bahn) gut erschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes III-138 a liegt im Bau-
schutzbereich des Flughafens Berlin-Tegel, wobei zu beachten ist, daß im Rahmen des Anflugsektors bis 6 km Halbmesser um den Startbahnbezugspunkt hier die zulässige Bauhöhe zwischen 40 m und 100 m über NN beträgt. Die sich daraus ergebenden Höhenbeschränkungen sind beachtet worden.

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 (ABl. 1988, Seite 917) sind der Planbereich als Wohnbaufläche (Typ 1) mit einer mittleren blockbezogenen Geschoßflächenzahl (GFZ) bis 2,0 und die Reinickendorfer Straße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Der Planbereich liegt in einem Gebiet mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt (Vorranggebiet für Luftreinhaltung). Im Flächennutzungsplan von Berlin (FNP '94) - der am 23. Juni 1994 die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin gefunden hat - ist der Planbereich als Wohnbaufläche, W 1 (GFZ über 1,5) und als Vorranggebiet für Luftreinhaltung sowie die Reinickendorfer Straße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, S. 742) weist den Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet der Baustufe V/3 aus. Darüber hinaus sind für die im Geltungsbereich erfaßten Straßen bzw. die anschließenden Baugrundstücke Straßen- und Baufluchtlinien teils auf Allerhöchste Cabinets Ordre (ACO) erlassen, teils förmlich festgestellt worden.

Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes III-L-3, dessen Aufstellung das Bezirksamt Wedding von Berlin am 30. April 1991 (ABl. S. 1211) beschlossen hat. Das Verfahren zur Aufstellung dieses Planes ist noch nicht abgeschlossen.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Wedding von Berlin faßte am 23. November 1976 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes III-138 a gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes.

Dieser Beschluß ist im Amtsblatt für Berlin nicht bekannt gemacht worden.

Dies ist formalrechtlich unbedenklich, weil die Einleitung für die in Rede stehende, durch eine Bebauungsplanbereichsänderung betroffene Fläche mit der Aufstellung des Bebauungsplanes III-138 am 23. Juli 1974 beschlossen und das Verfahren mit dem Bebauungsplanentwurf III-138 a lediglich fortgeführt wurde.

Einer ortsüblichen Bekanntmachung des Bezirksamtsbeschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes III-138 bedurfte es dagegen nach Artikel 3 § 1 Abs. 1 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl I S. 2221) nicht. Ein Änderungsbeschuß über die Geltungsbereichseinschränkung - Herausnahme der Straßenfläche an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze (Spitze Kösliner Straße/Weddinger Straße) - des Bebauungsplanentwurfes III-138 a durch das Bezirksamt Wedding erfolgte am 23. November 1976. Am 16. Dezember 1976 wurde dieser Beschuß durch die Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnis genommen.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 und 3 gemäß Bundesbaugesetz (BBauG) erfolgte im September 1976 durch die Veröffentlichung des Falblattes "Stadterneuerung im Sanierungsgebiet Wedding - Nettelbeckplatz".

Auswirkungen auf die Planung ergaben sich nicht.

Die Sanierung wurde gemäß § 9 Städtebauförderungsgesetz mit den Betroffenen in der Zeit vom 29. September 1980 bis 24. Oktober 1980 erörtert.

Die Belange der Mieter, der Eigentümer und auch der Gewerbetreibenden wurden in die Abwägung einbezogen und zur Vermeidung und Milderung nachteiliger Auswirkungen bei der Sanierungsplanung berücksichtigt.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden am 30. Mai 1979 gemäß § 2 Abs. 5 Bundesbaugesetz in Verbindung mit § 3 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes beteiligt.

Den Bedenken des Natur- und Grünflächenamtes (ehem. Gartenbauamt) hinsichtlich der Reduzierung der Fläche für die geplante Tiefgarage auf dem Grundstück Reinickendorfer Straße 33 wurde zugunsten des vorhandenen Baumbestandes entsprochen.

Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt und fanden im Bebauungsplanentwurf vom 16. Dezember 1981 ihren Niederschlag.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Wedding hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 17. September 1981 zugestimmt.

Gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Entwurf des Bebauungsplanes nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 30. Oktober 1981 S. 1941 in der Zeit vom 9. November 1981 bis einschließlich 10. Dezember 1981 öffentlich ausgelegen.

Die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung haben keine Änderungen des durch die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wedding zugestimmten Bebauungsplanentwurfes ergeben, da keine Bedenken und Anregungen vorgebracht wurden.

Um die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 (FNP 84) und um eine umfassende planerische Problembewältigung zu gewährleisten, wurde auf Veranlassung der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen vom Bezirksamt Wedding das Deckblatt vom 8. Dezember 1992 aufgestellt.

Dabei wurde die Planergänzungsbestimmung 1 aufgrund der inzwischen erlassenen Ersten Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten ergänzt.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes III-138 a nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes von Berlin vom 8. April 1984 (FNP 84) innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung liegt, bestand die Notwendigkeit dafür, durch Planergänzungsbestimmung eine Regelung zu treffen.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen für die Grundstücke entlang der Reinickendorfer Straße ist aufgrund ihrer Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP 84) als übergeordnete Hauptverkehrsstraße eine Regelung nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch in Form einer Planergänzungsbestimmung notwendig geworden.

Darüber hinaus waren die Kenntlichmachungen nach der früheren Fassung des Städtebauförderungsgesetzes (StBauFG) innerhalb des Geltungsbereichs und in der Zeichenerklärung zu streichen, da die hierfür maßgebende Vorschrift des § 10 Städtebauförderungsgesetz ersatzlos entfallen ist.

Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) konnte für das Deckblatt eine eingeschränkte Beteiligung in der Zeit vom 16. Dezember 1992 bis einschließlich 8. Januar 1993 durchgeführt werden, weil die Grundzüge der Planung durch die Ergänzungen und Änderungen im Deckblatt vom 8. Dezember 1992 nicht berührt wurden.

Im Zuge der Durchführung der eingeschränkten Beteiligung wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht, so daß die - im Deckblatt vom 8. Dezember 1992 zur Entwicklung des Bebauungsplanes dem Flächennutzungsplan - notwendigen Änderungen die Planinhalte des durch die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wedding am 17. September 1981 zugestimmten Bebauungsplanentwurfes nicht berühren.

Der Plan ist zwischenzeitlich verwirklicht; Änderungsabsichten oder -wünsche bestehen nicht.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan '84 bzw. aus entsprechend dem Entwurf zum Flächennutzungsplan '91 im einzelnen unter anderem fest:

1. die Baugrundstücke Wiesenstraße 36/38, Kösliner Straße 13 und 20 - 24, Weddingstraße 2 - 4 und Reinickendorfer Straße 28 - 35 als allgemeines Wohngebiet mit Ausweisung der Grundflächen der baulichen Anlagen durch Baugrenzen unter Angabe der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Baukörperausweisung) für die vorhandenen fünf-, sechs- und siebengeschossige Bebauung;
2. davon durch Knotenlinie abgegrenzt die Baugrundstücke Kösliner Straße 17 - 19 mit Ausweisung der Grundflächen der baulichen Anlagen durch Baugrenzen unter Angabe der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze für die vorhandene vier-, fünf- und sechsgeschossige Bebauung;
3. das ebenfalls durch Knotenlinie abgegrenzte Baugrundstück Weddingstraße 5, das bei Baukörperausweisung unter Angabe der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze von fünf als Eckbebauung eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 3,1 erreicht;
4. Teilflächen der Wiesenstraße, Kösliner Straße, Weddingstraße und Reinickendorfer Straße als Straßenverkehrsfläche.

Durch Planergänzungsbestimmungen (textliche Festsetzungen) werden weitere Regelungen getroffen:

- a) Im allgemeinen Wohngebiet mit der festgesetzten Geschoßflächenzahl 2,0 können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

Die bauliche Nutzung der Grundstücke im Rahmen einer blockbezogenen Geschoßflächenzahl von 2,0 überschreitet die Obergrenze der nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 für allgemeines Wohngebiet höchstens zulässigen Maße der Nutzung. Wie unter I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit bereits dargelegt, ist dies nach § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 städtebaulich gerechtfertigt.

- b) Die für die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet mit der festgesetzten Geschoßflächenzahl 2,0 zulässige Geschoßfläche erhöht sich um die Flächen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebeneinrichtungen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer Geschoßfläche, die der Geschoßflächenzahl 2,3 entspricht.

Durch die Anhebung des Nutzungsmaßes ist die aus städtebaulichen und stadtwirtschaftlichen Gründen notwendige intensive Nutzung der verkehrlich gut erschlossenen Grundstücke im unmittelbaren Innenstadtbereich gegeben. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs unter der Freifläche im Blockinnenbereich schränkt den ebenerdigen Stellplatzbedarf ein und eröffnet die Möglichkeit, begrünte und sonstige Freiflächen im Blockinnenbereich zu erhalten und zugleich einen Beitrag zur Verkehrslärminderung zu leisten.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die bestehenden Tiefgaragen auf den Grundstücken Reinickendorfer Straße 32 und Wiesenstraße 36/38 als Vorschlagseintragung. Es ist kein Erfordernis zu sehen, diesen Bestand festzusetzen.

- c) Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind Tiefgaragen zulässig. Dies gilt nicht für die Grundstücke Kösliner Straße 17, 18 und 19.

Auf den Grundstücken Kösliner Straße 17, 18 und 19 ist durch die Ausweisung der Grundflächen der baulichen Anlagen durch Baugrenzen unter Angabe der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze ein Nutzungsmaß mit einer möglichen Geschößflächenzahl (GFZ) bis 2,6 festgelegt; hier sollen Tiefgaragen nicht zulässig sein.

- d) Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- e) Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- f) Auf die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen umgrenzten Flächen der Baugrundstücke bezieht sich folgende Festsetzung:

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, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
Werbeanlagen und Stellplätze sind unzulässig.

- g) Die Lage des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes an übergeordneten Hauptverkehrsstraßen erfordert nach dem Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917) eine Immissionsschutzregelung für die schutzbedürftigen Wohnbauflächen. Folgende Planergänzungsbestimmung bezieht sich auf den Verkehrslärmschutz für Aufenthaltsräume in Wohnungen:

Entlang der Reinickendorfer Straße müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufent-

haltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB aufweisen.

- h) Des weiteren liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes III-138 a nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung. Wegen der hohen Belastung der Berliner Stadtluft - insbesondere der Innenstadt - durch Hausfeuerungsanlagen muß an diesen Feuerstätten der Schadstoffausstoß stark reduziert werden.
Folgende Regelung wurde deshalb getroffen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Stadtgas beziehungsweise Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeloxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL sind.

Die der Planung entsprechenden Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen werden unter Aufhebung der bisherigen, teils auf Allerhöchste Cabinets Ordre (ACO) erlassenen und teils förmlich festgestellten Straßen- und Bauflichtlinien festgesetzt.

Die Bebauung (Neubau- und Sanierungsvorhaben) - einschließlich der zwei, als Vorschlagseintragung aufgenommenen, Tiefgaragen - ist inzwischen abgeschlossen.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 1994 (BGBl. I S. 766), in Verbindung mit dem Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert

durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 6. April 1993 (GVBl. S. 140), in Verbindung mit dem 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. November 1984 (BGBl. I S. 1321);

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

Erste Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 4. Juli 1972 (GVBl. S. 1261, 1973 S. 1212), geändert durch Erste Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 1. November 1988 (GVBl. S. 2184).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Der Plan ist realisiert. Es sind keine Kosten mehr zu erwarten.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

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

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes III-138 a sind gegenüber den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und Regelungen keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die Ausgleich, Ersatz oder Minderung im Sinne der Vorschriften des § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes erforderlich machen.

Berlin, den 12. Juli 1994

Der Regierende Bürgermeister
In Vertretung

K ä h n e

.....

Chef der Senatskanzlei

N a g e l

.....

Senator für Bau- und Wohnungswesen

