



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-140 für das Gelände zwischen Schulstraße, Ruheplatzstraße, Antonstraße und Müllerstraße 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-140 für das Gelände zwischen Schulstraße, Ruheplatzstraße, Antonstraße und Müllerstraße im Bezirk Wedding

Vom 26. August 1976

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037 / GVBl. S. 1230), in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 und § 5 Abs. 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-140 vom 6. Juni 1975 mit Deckblatt vom 3. Juli 1975 für das Gelände zwischen Schulstraße, Ruheplatzstraße, Antonstraße und Müllerstraße im Bezirk Wedding, der den durch Verordnung vom 14. Juni 1964 (GVBl. S. 802) festgesetzten Bebauungsplan III-81 für die Grundstücke Schulstraße 7-8 teilweise, 13-15 teilweise, 17-18 teilweise und Schulstraße 12 Ecke Ruheplatzstraße 11 teilweise sowie Ruheplatzstraße 12-16 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 der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-72 für die Grundstücke Müllerstraße 26, 26 a und Schulstraße 1-12 (teilweise) im Bezirk Wedding vom 9. September 1963 (GVBl. S. 955) außer Kraft.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes war das Bestreben, das Gelände zwischen Schulstraße, Ruheplatzstraße, Antonstraße und Müllerstraße an dieser im Stadtgebiet hervortretenden Stelle aus städtebaulichen Gründen einer der Lage gerechtfertigten Bebauung zuzuführen.

Der Bebauungsplan sichert den neugeschaffenen städtebaulichen Zustand im Bereich des Baugrundstücks für den Gemeinbedarf. Er schafft darüber hinaus die rechtlichen Voraussetzungen zur Durchführung etwaiger weiterer Baumaßnahmen für den Gemeinbedarf an der Ruheplatzstraße und für den Bau eines Kaufhauses an der Müllerstraße; er ermöglicht ferner die Errichtung einer den städtebaulichen Vorstellungen entsprechenden Wohnbebauung entlang der Schulstraße, der Ruheplatzstraße und der Antonstraße. Der Bebauungsplan regelt für die Baugrundstücke Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) gehören die Grundstücke innerhalb eines 60 m tiefen Geländestreifens längs der Müllerstraße zum gemischten Gebiet und im übrigen zum allgemeinen Wohngebiet – jeweils mit der Baustufe V/3 –.

Der 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), stellt das Gelände entlang der Müllerstraße in 40 m Tiefe als Kerngebiet mit der zulässigen Geschößflächenzahl (GFZ) 1,6, die übrigen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücksflächen als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen GFZ 1,0 und an der Ruheplatzstraße Ecke Schulstraße ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf – Kindertagesstätte – dar.

II. Inhalt des Planes

In Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan setzt der Bebauungsplan hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die Grundstücke Schulstraße 1-3, Antonstraße 47-49 und Müllerstraße 23 a-26 a fast ausschließlich als dem Kerngebiet zugeordnetes „Baugrundstück für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen“, mit der Zweckbestimmung „Warenhaus“ fest, ordnet die Grundstücke Schulstraße 4-6 überwiegend dem Kerngebiet und die Grundstücke Schulstraße 7-11, Ruheplatzstraße Nr. 15-18 und Antonstraße 42, 43-44 (teilweise) und 45-46 dem allgemeinen Wohngebiet zu und setzt die Grundstücke Ruheplatzstraße 13, Antonstraße 43-44 (teilweise) und Teilflächen an der Schulstraße gelegener Grundstücke als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte, Fürsorgestellen, Jugendwerkheim“ fest.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan unter anderem folgendes fest:

1. Straßenverkehrsflächen durch Straßenbegrenzungslinien für Teilabschnitte der Schulstraße, der Ruheplatzstraße, der Antonstraße und der Müllerstraße;
2. die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen unter Angabe der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (Baukörperausweisung)
- 2.1 für eine fünf- bis sechsgeschossige Randbebauung entlang der Schulstraße und der Ruheplatzstraße auf dem Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte, Fürsorgestellen, Jugendwerkheim“,
- 2.2 für ein Warenhaus an der Müllerstraße mit drei zulässigen Vollgeschossen, einem Garagengeschosß im vierten Vollgeschosß und mit Dachstellplätzen,
- 2.3 für ein ein- und ein sechsgeschossiges Gebäude im Rahmen der zulässigen Geschößflächenzahl 1,8 auf den als Kerngebiet festgesetzten Baugrundstücken an der Schulstraße,

2.4 für eine sechsgeschossige Randbebauung auf den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Baugrundstücken an der Schulstraße und für eine fünfgeschossige Randbebauung auf dem Grundstück Ruheplatzstraße 15-16, jeweils im Rahmen der zulässigen Geschößflächenzahl 1,8;

3. die überbaubaren Flächen auf den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Baugrundstücken an der Ruheplatzstraße 17 und 18 und Antonstraße 42, 43-44 (teilweise) und 45-46 bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise, für eine Bebauung mit sechs zulässigen Vollgeschossen im Rahmen der zulässigen Grundflächenzahl 0,4 und der zulässigen Geschößflächenzahl 1,8.

Die nach den Ausführungsvorschriften zu § 67 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) notwendigen Stellplätze sollen im Bereich des Baugrundstücks für den Gemeinbedarf und der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet in Tiefgaragen nachgewiesen werden.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurde unter anderem geregelt, daß

1. in dem allgemeinen Wohngebiet an der Antonstraße Ecke Ruheplatzstraße im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden können, wenn die Geschößflächenzahl nicht überschritten wird;
2. im Bereich einer im Bebauungsplan durch Buchstaben bezeichneten Fläche des Baugrundstücks für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen (Warenhaus),
 - 2.1 unterhalb des ersten Vollgeschosses ein weiteres, dem Kerngebiet zugehöriges Geschosß zulässig ist und
 - 2.2 Räume für technische Einrichtungen, deren Grundflächen ein Maß von insgesamt 1 700 m² nicht überschreitet, als Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 4,50 m ohne Anrechnung auf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zulässig sind;
3. sich die für die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet zulässige Geschößfläche um die Flächen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebenanlagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer Geschößfläche erhöht, die der Geschößflächenzahl 2,0 entspricht (§ 21 a Abs. 5 der Baunutzungsverordnung);
4. die Festsetzung der Fläche für Garagen mit Dachstellplätzen bei Bedarf weitere benötigte Stellplätze nicht ausschließt, die auf dieser Fläche nicht untergebracht werden können;
5. eine im Bebauungsplan näher bezeichnete Fläche im Bereich des Grundstücks Schulstraße 4 mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Baugrundstücks für ein Warenhaus und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten ist;
6. eine im Bebauungsplan näher bezeichnete Fläche des Baugrundstücks für ein Warenhaus an der Müllerstraße Ecke Schulstraße mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, mit einem Fahrrecht zugunsten des Unternehmensträgers der U-Bahn und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten ist;
7. eine an diese Fläche angrenzende, im Bebauungsplan mit dem Buchstaben N bezeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten ist;
8. die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastenden Flächen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden dürfen und

9. daß die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen - auch wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden - gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, daß die Bindungen für Bepflanzungen nicht für Wege, Zufahrten, Müllhäuschen und ähnliche Einrichtungen gelten und daß in ihrem Bereich Werbeanlagen und Stellplätze unzulässig sind.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Dies gilt hinsichtlich der Nutzungsart

- a) für das Baugrundstück für den Gemeinbedarf, weil der im Flächennutzungsplan dargestellte Standort nur um eine kleine Fläche erweitert wurde,
- b) für das Kerngebiet, weil sich die Abweichung vom Flächennutzungsplan aus dem Übergang in eine konkretere Planung - hier mit dem Ziel der Errichtung eines Warenhauses mit ausreichend großen Verkaufsflächen - ergeben hat. Die Ausweitung des im Flächennutzungsplan dargestellten 40 m breiten Geländestreifens entlang der Müllerstraße auf das gesamte für das Warenhaus benötigte und inzwischen vom Bauträger erworbene Gelände und seine Festsetzung als Baugrundstück für besondere bauliche Anlagen für privatwirtschaftliche Zwecke (Warenhaus) berücksichtigt mithin bei der Aufstellung der vorbereitenden Bauleitplanung noch nicht im einzelnen zu übersehende Bedürfnisse der Bevölkerung.

Die im Zusammenhang mit dieser Abweichung vorgenommene Einbeziehung des mit einem eingeschossigen Umlaufwerk der Bewag bebauten Grundstücks Schulstraße 5-6 in das Kerngebiet, ist eine Folge dieser Konkretisierung. Sie trägt der vorhandenen Nutzung Rechnung und ermöglicht es, auf dem verhältnismäßig kleinen Grundstück Wohnungen zu versagen, wenn sich dies wegen fehlender Freiflächen oder der für eine Teilfläche vorgesehenen Belastung mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Warenhausgrundstücks als notwendig erweisen sollte.

Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes bleibt durch diese Änderung unangetastet.

Entsprechendes gilt für die Anhebungen des Nutzungsmaßes.

Für die dem Kerngebiet und dem allgemeinen Wohngebiet zugeordneten Baugrundstücke mit der zulässigen Geschoßflächenzahl 1,8 weist der Flächennutzungsplan das bei seiner Aufstellung für allgemeine Wohngebiete höchstzulässige Nutzungsmaß (GFZ 1,0) aus. Die Grundstücke liegen in einem Gebiet, das bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung überwiegend bebaut war. § 17 Abs. 8 der Baunutzungsverordnung kommt daher zur Anwendung.

Aus städtebaulichen Gründen ist es erwünscht, entlang der Schulstraße gegenüber der ausgedehnten Grünfläche des Leopoldplatzes eine ausreichend hohe und geschlossene Platzwand zu schaffen. Für die Antonstraße geht das städtebauliche Interesse dahin, auch bei Neubauten mit größerer Bebauungstiefe die Traufhöhe der fünfgeschossigen Altbauten zur Sicherstellung eines harmonischen Straßenbildes in etwa einhalten zu können.

Diese Zielsetzungen erfordern die erwähnte Nutzungsmaßanhebung und rechtfertigen auch die weitere Anhebung des Nutzungsmaßes auf eine Geschoßflächenzahl von 2,0 bei Anwendung der Vorschriften des § 21 a Abs. 5 der Baunutzungsverordnung, zumal der Bebauungsplan für die nicht überbaubaren Flächen dieser Grundstücke generell Bepflanzungsbindungen vorschreibt und Stellplätze im Niveau ausschließt.

Die Anhebung des Nutzungsmaßes für das dem Kerngebiet zugeordnete Baugrundstück für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken - hier der Er-

richtung eines Warenhauses - dienen, ist aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich. Ein Warenhaus, das - wie im vorliegenden Fall - über seinen engeren Einzugsbereich hinaus der Versorgung der Bevölkerung dienen soll, muß über ein ausreichend großes Warenangebot verfügen und verkehrsgünstig liegen. Der Bebauungsplan trägt diesen Forderungen Rechnung, in dem er das noch unbebaute Gelände südöstlich des Umsteigebahnhofs der U-Bahnlinien 6 und 9 und des Kreuzungspunktes zweier bedeutender Hauptverkehrsstraßenzüge mit Buslinienverkehr - der Müllerstraße und der Luxemburger Straße/Schulstraße - in unmittelbarer Nachbarschaft zum Verwaltungszentrum des Bezirks Wedding als Baugrundstück für ein Warenhaus sichert und dabei für das Nutzungsmaß und für die überbaubaren Flächen Festsetzungen trifft, die eine etwa 90%ige Überbauung des Baugrundstücks mit 4 bis 5 Geschossen und eine 100%ige Bebauung des Grundstücks unter der Geländeoberfläche mit einem dem Kerngebiet zugeordneten Geschosß zuläßt. Nach diesen Festsetzungen ergibt sich unter Ausschuß der Räume für technische Einrichtungen als Dachaufbauten eine GFZ von etwa 3,9.

Dieses Nutzungsmaß, bezogen auf eine verhältnismäßig kleine Teilfläche der beiderseits der Müllerstraße im Flächennutzungsplan dargestellten Kerngebietsstreifen wechselnder Breite mit der GEZ 1,6 ändert die Grundzüge der Planung nicht. Die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse werden durch das angehobene Nutzungsmaß nicht in Frage gestellt, da Warenhäuser in dieser Größenordnung mechanisch be- und entlüftet sowie elektrisch beleuchtet werden können und in diesem Falle nicht auf Tageslicht und direkte Belüftung angewiesen sind.

Eine Standorterweiterung mit dem Ziel, die zulässige Geschoßflächenzahl zu senken, wäre weder aus stadtwirtschaftlichen Gründen noch aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung sinnvoll. Freiflächen größeren Umfanges werden für den Betrieb des Warenhauses nicht benötigt. Alle notwendigen Stellplätze sind im vierten Vollgeschoß beziehungsweise in Form von Dachstellplätzen nachzuweisen. Im übrigen besteht ein berechtigtes städtebauliches Interesse daran, durch eine unmittelbar an das Warenhaus anschließende Randbebauung der Gestaltungsabsicht, die sich aus der für den Baublock geltenden geschlossenen Bauweise ergibt, Rechnung zu tragen.

Öffentliche Belange stehen der Nutzungsmaßanhebung weder im allgemeinen Wohngebiet noch im Kerngebiet entgegen. § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung konnte daher angewendet werden.

III. Verfahren

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 Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wedding hat dem Bebauungsplan am 18. September 1975 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 20. Oktober bis 20. November 1975 öffentlich ausgelegen.

Auf Veranlassung des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes des Bezirksamtes Wedding von Berlin wurden die Ausweisungen des Bebauungsplanes durch das Deckblatt dahingehend geändert, daß die Fläche der Zu- und Abfahrtsrampen zu dem Garagengeschoß und zu den Dachstellplätzen des geplanten Warenhauses mit festgesetzt wurde. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt.

Bedenken und Anregungen wurden zum Bebauungsplan von Herrn Wolfgang Psarski, Eigentümer des Grundstücks Ruheplatzstraße 18 Ecke Antonstraße 42, vorgebracht.

Die Bedenken richten sich gegen die zurückgesetzte Führung der Baugrenze im Bereich mehrerer Grundstücke an der Antonstraße. Es wurde angeregt, im Interesse einer besseren baulichen Nutzbarkeit des Grundstücks die Bau-

grenze an die Straßenbegrenzungslinie der Antonstraße vorzuverlegen und nicht, wie beabsichtigt, in einem Abstand von 6 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie zu führen.

Den Bedenken und der Anregung konnte entsprochen werden, da sie die planerische Zielsetzung nur unwesentlich verändert. Da die Baugrenze an der Antonstraße aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nicht nur für das Grundstück Ruheplatzstraße 18 Ecke Antonstraße 42 an die Straßenbegrenzungslinie vorverlegt werden konnte, wurde sie auch im Bereich des Grundstücks Antonstraße 43-44 an die Straßenbegrenzungslinie gelegt. Die Eigentümerin dieses Grundstücks wurde hiervon unterrichtet und war mit der Änderung einverstanden. Der Bebauungsplan wurde durch das Deckblatt entsprechend geändert.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037 / GVBl. S. 1230), 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:

Keine.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 13. September 1976

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Ristock
Senator
für Bau- und Wohnungswesen