



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-148 für die Grundstücke Wollankstraße 95-98 und Steegerstraße 1-11 a 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-148 für die Grundstücke Wollankstraße 95-98 und Steegerstraße 1-11 a im Bezirk Wedding

Vom 13. April 1977

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), 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-148 vom 6. Januar 1976 für die Grundstücke Wollankstraße 95-98 und Steegerstraße 1-11 a 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

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 war das Bestreben, die an einer überörtlichen Hauptverkehrsstraße gelegenen Grundstücke aus städtebaulichen Gründen einer der Lage gerechtfertigten Bebauung zuzuführen.

Der Bebauungsplan schafft die Rechtsgrundlage für die Durchführung der städtebaulichen Absichten entsprechenden baulichen Nutzung. Er sichert die Inanspruchnahme einer privaten Grundstücksteilfläche als Straßenverkehrsfläche und regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung.

Die Neubebauung der Grundstücke Wollankstraße 95-96 nach neuzeitlichen städtebaulichen Gesichtspunkten unter Zugrundelegung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wurde bereits im Rohbau fertiggestellt, nachdem sie auf Grund der geltenden Rechtslage und unter Anwendung von § 31 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes im Wege der Erteilung von Befreiungen genehmigt werden konnte.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegt das Gelände im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe IV/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 als allgemeines Wohngebiet mit der Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0 dar.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt im einzelnen unter anderem fest:

1. Straßenverkehrsflächen unter Inanspruchnahme einer Teilfläche eines angrenzenden Grundstücks für Teilabschnitte der Wollankstraße und der Steegerstraße;
2. auf den dem allgemeinen Wohngebiet zugeordneten Baugrundstücken Wollankstraße 95-98 und Steegerstraße 1-11a die überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) mit vier bis acht Vollgeschossen als Höchstgrenze;
3. eine Sichtfläche an der Wollankstraße Ecke Steegerstraße.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurde unter anderem geregelt, daß

- a) im allgemeinen Wohngebiet im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden können, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird;
- b) sich die für die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet zulässige Geschossflächenzahl um die Flächen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebenanlagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer Geschossflächenzahl erhöht die der Geschossflächenzahl 1,95 entspricht;
- c) die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, auch wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden, daß die Bindungen für Bepflanzungen nicht für Wege,

Zufahrten, Müllhäuschen und ähnliche Einrichtungen gelten und daß Werbeanlagen und Stellplätze unzulässig sind;

- d) die Sichtfläche von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind hinsichtlich der Art und des Maßes der Nutzung gemäß § 8 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes angehoben. Bezogen auf das allgemeine Wohngebiet stellt sich die allgemein zulässige GFZ 1,7 insofern als Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung dar, als die höhere Nutzung der Baugrundstücke auf Grund der Vorschriften des § 17 Abs. 8 der Baunutzungsverordnung städtebaulich gerechtfertigt ist und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Das Gelände gehört zu einem Bereich, der im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 bereits überwiegend bebaut und so ausgenutzt war, daß das im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsmaß überwiegend erreicht und zum Teil noch überschritten wird.

Der Flächennutzungsplan von 1965 stellt die bei seiner Aufstellung nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung von 1962 für allgemeine Wohngebiete höchstzulässige Geschossflächenzahl 1,0 dar.

Die Grundstücke liegen im innerstädtischen Bereich am Rande eines größeren allgemeinen Wohngebietes einer Hauptverkehrsstraße und verfügen über eine gute verkehrliche Erschließung und Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Der Bebauung der Grundstücke in einer derartigen Lage, angrenzend an eine größere Grünfläche (Friedhof), kam eine besondere städtebauliche Bedeutung zu. Die städtebaulichen Belange und die städtebaulich-gestalterischen Anforderungen – Erhaltung des alten Stadtdrusses – waren für die Ausweisung der Grundflächen der baulichen Anlagen und für die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse bestimmend und ergaben, daß eine entsprechend intensiviertere, die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung überschreitende Nutzung – auch unter Berücksichtigung stadtwirtschaftlicher Gründe – zu vertreten war. Die Grundzüge der Planung werden hiervon nicht berührt.

Der Bebauungsplan hebt im übrigen die nicht mehr benötigten Straßen- und Baufluchtlinien auf und setzt der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Bau Grenzen fest.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Der Anregung des Landeskonservators, das Vorder-, Quer- und Seitengebäude der baugeschichtlich wertvollen Bebauung auf dem Grundstück Wollankstraße Nr. 96 zu erhalten, wurde durch entsprechende Baukörperausweisung gefolgt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirksamtes Wedding hat dem Bebauungsplan am 18. März 1976 zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 26. April bis 26. Mai 1976 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) 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:

Nach Angabe des Bezirksamtes entstehen folgende Kosten:

1. Grunderwerb für die Straßenverkehrsfläche etwa 7 200,— DM
2. Ausbau (Pflasterung) der Wollankstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes etwa 7 200,— DM

Mittel zu 1. und 2. werden zu gegebener Zeit in den Haushalt unter Abschnitt 42 02 HSt. 820 10 sowie HSt. 521 01 eingestellt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 21. April 1977

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Ristock
Senator
für Bau- und Wohnungswesen