



7. Wahlperiode

20. 10. 78

Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über **Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-149 für das Gelände zwischen Gleimstraße, Graunstraße, Lortzingstraße und Swinemünder Straße 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-149
für das Gelände zwischen Gleimstraße, Graunstraße,
Lortzingstraße und Swinemünder Straße
im Bezirk Wedding**

Vom 4. September 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 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-149 vom 14. September 1977 für das Gelände zwischen Gleimstraße, Graunstraße, Lortzingstraße und Swinemünder Straße 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 BBauG),

wird hingewiesen.

§ 4

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft. Gleichzeitig treten die Verordnung vom 23. April 1957 (GVBl. S. 424) über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-37 für die Grundstücke Gleimstraße 1-3 und Swinemünder Straße 55-57 und die Verordnung vom 24. November 1958 (GVBl. S. 1142) über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-38 für die Grundstücke Lortzingstraße 28-30 und Swinemünder Straße 45-47 in Berlin-Wedding außer Kraft.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Gebiet, das durch die Erste Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 4. Juli 1972 (GVBl. S. 1261, 1973 S. 1212) als Sanierungsgebiet Wedding — Brunnenstraße förmlich festgelegt worden ist.

Der Bebauungsplan ist Rechtsgrundlage für die Durchführung der dem städtebaulichen Ziel entsprechenden Neuordnung innerhalb des in seinem Geltungsbereich gelegenen Baublocks. Er sichert einen Gemeinbedarfsstandort der katholischen Kirche, ordnet die übrigen Flächen seines Geltungsbereiches dem allgemeinen Wohngebiet zu und regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung.

Der durch Verordnung vom 23. April 1957 (GVBl. S. 424) festgesetzte Bebauungsplan III-37 und der durch Verordnung vom 24. November 1958 (GVBl. S. 1142) festgesetzte Bebauungsplan III-38, die eine Reihe der im Baublock gelegenen Grundstücke erfaßten und eine nach den damaligen städtebaulichen Vorstellungen beabsichtigte und durchgeführte Neubebauung beinhalteten, wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes III-149 einbezogen und durch diesen ersetzt, um für diese Grundstücke dem Neuordnungskonzept für die Bebauung und Nutzung angepaßte Festsetzungen zu treffen.

Die ausnahmslos privateigenen, in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne III-37 und III-38 gelegenen Grundstücke sind nach den Festsetzungen dieser Bebauungspläne einer an den Blockecken geöffneten Randbebauung zugeführt worden. Der Sanierungsträger ist im Zuge der Durchführung des Neuordnungskonzeptes um den Erwerb der nach den entsprechenden Überlegungen für eine Bebauung vorgesehenen rückwärtigen Teilfläche des Grundstücks Swinemünder Straße Nr. 55 bemüht.

Die übrigen im allgemeinen Wohngebiet gelegenen Grundstücke gehören mit Ausnahme des Grundstücks Lortzingstraße Nr. 27, auf dem sich noch eine Althausbebauung mit Vorderwohngebäude und eingeschossigen, gewerblich genutzten Seiten- und Hintergebäuden befindet, dem Sanierungsbausträger. Er beabsichtigt, die erhaltenswerten Vordergebäude auf einem Teil seiner Grundstücke zu modernisieren und die nicht erhaltenswerte Bebauung seiner übrigen Grundstücke zu entfernen und eine Neubebauung zu errichten. Die Modernisierung der auf den Grundstücken Graunstraße 32-37 und Lortzingstraße 24-26 erhaltenen Vordergebäude nach neuzeitlichen städtebaulichen Gesichtspunkten unter Zugrundelegung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ist bereits durchgeführt worden, nachdem sie auf Grund der geltenden Rechtslage genehmigt worden ist.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegt das Gelände im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe V/3.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 7. Änderungsplan vom 28. Januar 1976 (ABl. 1978 S. 1344), sind das Grundstück Graunstraße 31 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“, die übrigen Grundstücke als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschößflächenzahl 2,0 der Abschnitt der Swinemünder Straße vom Vinetaplatz bis zur Gleimstraße als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und die den Baublock im Norden

tangierende Gleimstraße als „sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Außerdem ist das Gelände gemäß § 5 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 als Sanierungsgebiet kenntlich gemacht.

II. Inhalt des Planes

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

1. das Grundstück Graunstraße 31 als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Anlage für Zwecke der Katholischen Kirche“, die überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) unter Angabe der für die gesamte Baumasse einschließlich des Kirchengebäudes zulässigen Geschößflächenzahl 1,9 sowie in diesem Rahmen der Zahl der zulässigen Vollgeschosse für einen Teil der vorhandenen, bis zu fünfgeschossigen Bebauung, deren Modernisierung ebenfalls beabsichtigt ist;
 2. die übrigen Grundstücke im Baublock als allgemeines Wohngebiet, und zwar
 - 2.1 die überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) der bereits nach den Festsetzungen der Bebauungspläne III-37 und III-38 bebauten Grundstücke Gleimstraße 1-3 und Swinemünder Straße Nrn. 45 a-47, 55 (teilweise) und 56 unter Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse für sechsgeschossige bauliche Anlagen und
 - 2.2 die überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) der Grundstücke Gleimstraße 4-6, Graunstraße 28-30 und 32-37, Lortzingstraße 24-28 und Swinemünder Straße 48-54 und 55 (teilweise) unter Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse für eine Nutzung mit drei- bis sechsgeschossigen baulichen Anlagen im Rahmen der Geschößflächenzahl 1,9;
 3. Teilabschnitte der Straßenverkehrsfläche der Gleimstraße, der Graunstraße, der Lortzingstraße und der Swinemünder Straße.
- Durch Planergänzungsbestimmungen wurde unter anderem geregelt, daß
- a) zur Herstellung einer Fußgänger Verbindung durch den Baublock eine im Bebauungsplan näher bezeichnete Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist;
 - b) die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen — auch, wenn unter diesen unterirdischen Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden — gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, daß die Bindungen für Bepflanzungen nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, Müllhäuschen und ähnliche Einrichtungen gelten und daß Werbeanlagen unzulässig sind;
 - c) auf den Grundstücken Lortzingstraße 27-28, Swinemünder Straße 45 a-56 und Gleimstraße 1-3 die Traufhöhen 67 m über NN nicht überschreiten dürfen;
 - d) in Anwendung des § 108 der Bauordnung für Berlin in der durch das Denkmalschutzgesetz Berlin am 22. Dezember 1977 (GVBl. S. 2540) geänderten Fassung zur Berücksichtigung gestalterischer Anforderungen an bauliche Anlagen im allgemeinen Wohngebiet die Außenwände von im Bebauungsplan näher bezeichneten baulichen Anlagen ohne Fenster auszuführen sind.

Die von der Darstellung Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ im 7. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan für die Swinemünder Straße abweichende Festsetzung als Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan steht nicht der Absicht entgegen, die Straßenverkehrsfläche als Teil des Wettbewerbsergebnisses Freiraumplanung Vinetaplatz durch Neuverteilung von der bisherigen Nutzung nach und nach — soweit die Erschließung anderweitig sichergestellt ist — freizustellen und für die Bewohner ein umfangreiches Angebot an Grünflächen mit Spiel-, Freizeit- und Bewegungsflächen zu schaffen, das vielfältige Betätigungsmöglichkeiten eröffnet und

Dohne / Grimmer / Rühlmann

zu einer erheblichen Steigerung des Wohnwertes in diesen Teilen des Sanierungsgebietes beiträgt und auch Erholungswert hat. Ein Erfordernis für die Festsetzung des Teilabschnittes der Straße als Grünfläche ist zur Zeit nicht gegeben. Mit Rücksicht auf den noch für längere Zeit sicherzustellenden Benutzer- und Besucherverkehr und auch im Interesse einer einheitlichen Regelfung in den Bebauungsplänen - ein Teil der Bebauungspläne für dieses Gebiet ist bereits festgesetzt - wurde an einer Festsetzung als Straßenverkehrsfäche festgehalten. Um dem Ziel der Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung gerecht zu werden, wird erwogen, zu einem späteren Zeitpunkt nach Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen die besondere Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ im Wege der straßenrechtlichen Widmung vorzunehmen.

Die bauliche Nutzung der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet überschreitet den Höchstwert des nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 für allgemeine Wohngebiete zulässigen Maßes der Nutzung.

Da eine im Rahmen der Geschoßflächenzahl 2,0 liegende bauliche Nutzung der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet - wie im Bebauungsplan festgesetzt - unter Zugrundelegung der Vorschriften des § 17 Abs. 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 städtebaulich gerechtfertigt war und sonstige öffentliche Belange dieser Ausnutzung nicht entgegenstanden, wurde für diesen und die hierfür in Frage kommenden übrigen Bereiche des allgemeinen Wohngebietes im Sanierungsgebiet Wedding - Brunnenstraße im 7. Änderungsplan zum Flächenutzungsplan von Berlin die Darstellung des Maßes der Nutzung auf Geschoßflächenzahl 2,0 angehoben. Die Grundstücke gehörten bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 bereits zu einem überwiegend bebauten, baulich weit höher genutzten Gebiet. Neben den städtebaulich-gestalterischen Gründen sprachen auch stadtwirtschaftliche Gründe für eine intensive bauliche Nutzung des zudem verkehrsgünstig gelegenen Bereiches.

Die notwendigen Stellplätze für die nach den Festsetzungen der Bebauungspläne III-37 und III-38 errichteten Wohngebäude sind auf den jeweiligen Grundstücken ebenerdig angelegt. Für die Baumaßnahmen des Sanierungsbauträgers werden sie mit Ausnahme von Stellplätzen für Besucher in einer bereits fertiggestellten und in einer geplanten Tiefgarage (Eintragungen als Vorschlag) nachgewiesen. Dadurch verbleiben die Grün- und Freiräume im Blockinnenraum weitgehend als solche, so daß auch den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs in befriedigender Weise Rechnung getragen wird und die auf den Grundstücken des Sanierungsbauträgers herzustellenden Kinderspielflächen und Freizeit- und Bewegungsflächen im erforderlichen Umfang und in günstiger Lage auf den Freiflächen des Blockinnenraumes erbracht werden können.

Die der Planung entsprechenden Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen wurden unter Aufhebung der bisherigen Straßen- und Baufluchtlinien sowie von Straßenbegrenzungslinien, zwingenden Baulinien und Baugrenzen aus den Jahren 1957 und 1958 festgesetzt.

Die vorhandenen, nicht erhaltenswerten Gebäude wurden entsprechend § 10 Abs. 1 des Städtebauförderungsgesetzes als „zu beseitigende Gebäude oder bauliche Anlagen“ kenntlich gemacht.

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. Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht.

Die Beteiligung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 war nach Artikel 3 § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221, 3617 / GVBl. S. 1830, 1977 S. 116) nicht erforderlich.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wedding hat dem Bebauungsplan am 17. November 1977 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 in der Zeit vom 19. Dezember 1977 bis 20. Januar 1978 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan wurden vorgebracht

1. von Frau Hildegard Przwara, Eigentümerin des Grundstücks Lortzingstraße 27 und
2. von der Pächtergemeinschaft Am von Groß-Berlin e. V. für ihre Mitgliedsfirma Hildegard Przwara

Die Bedenken zu 1. und zu 2. richten sich im Grunde gegen die nach § 10 Abs. 1 des Städtebauförderungsgesetzes im Bebauungsplan vorgenommene Kenntlichmachung der Seitengebäude und des Hintergebäudes auf dem genannten Grundstück als zu beseitigende Gebäude oder bauliche Anlagen. Zur Begründung wurde im wesentlichen folgendes ausgeführt.

Es sei zu beanstanden, daß im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen, die zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Wedding - Brunnenstraße führten, eine Erörterung zur Feststellung der Auswirkungen im wirtschaftlichen und im sozialen Bereich nach § 4 Abs. 2 des Städtebauförderungsgesetzes nicht stattgefunden habe und daß keine Vorstellungen darüber entwickelt worden seien, wie nachteilige Auswirkungen, die auf den Gewerbetreibenden beim Abriß der Baulichkeiten entstehen, vermieden oder gemildert werden könnten. Auch sei ein Sozialhaushalt nach § 8 Abs. 2 dieses Gesetzes nicht aufgestellt worden, in dem die Belange des Gewerbetreibenden in einem angemessenen Umfang hätten Berücksichtigung finden müssen.

Es sei unterlassen worden, die vorgeschriebene Erörterung der Neugestaltung mit den Betroffenen nach § 9 des Städtebauförderungsgesetzes beziehungsweise Einzelerörterungen mit den Betroffenen zu führen sowie im Bürger nach § 2 a des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 im Rahmen einer Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und einer Anhörung an der Bauleitplanung zu beteiligen. Eine Beteiligung der Mieter und Pächter habe ohnehin nicht mehr vorgenommen werden können, nachdem die Entmietung der für eine Beseitigung oder für die Modernisierung vorgesehenen Gebäude weitgehend durchgeführt worden war.

Die Terminwahl für die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 19. Dezember 1977 bis 20. Januar 1978 lasse zudem wegen der Weihnachtszeit und dem Jahreswechsel die Vermutung einer beabsichtigten Benachteiligung der Betroffenen wegen Unabwesenheit zu.

Das Grundstück sei bereits im Jahre 1949 erworben worden und der rückwärtige Bereich werde seitdem als Lager- und Büro durch das Bauunternehmen genutzt, so daß ein Gewohnheitsrecht für die Bebauung und Nutzung bestünde. Zu diesem Zeitpunkt habe das Grundstück zum gemischten Gebiet gehört, das später ohne Anhörung der Betroffenen in allgemeines Wohngebiet umgewidmet worden sei.

Der als Folge des Bebauungsplanes im Zuge der Durchführung der Sanierung notwendig werdende Abriß der Gebäude auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks und die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen für die Fläche stellten einen Enteignungsähnlichen und zugleich wertmindernden Eingriff in das private Eigentum dar, da die Gebäudesubstanz und damit auch die derzeitige Nutzung entfallen müßten.

Mit dem am 4. August 1958 aufgestellten Bebauungsplan III-38 sei bereits zu diesem Zeitpunkt der Abriß der Hinterbebauung beabsichtigt gewesen und habe nach Entscheidung über entsprechende Einwendungen zum Bebauungsplan anlässlich der Festsetzung am 24. November 1958 durch Herausnahme des Grundstückes aus dem Geltungsbereich aufgegeben werden müssen. Im Vertrauen auf den hieraus nach Auffassung der Grundstückseigentümerin erwachsenen Anspruch auf die Endgültigkeit der Planung, die für ihr Grundstück auch durch Sanierungsmaßnahmen keine Änderung erfahren dürfe, habe sie ständig Investitionen vorgenommen. Der nunmehr

von der Behörde unberechtigt unter dem Vorwand der Sanierung beabsichtigte Widerruf eines bei seiner Vornahme fehlerfreien Verwaltungsaktes stellte daher einen Vertrauensmissbrauch dar.

Die städtebauliche Konzeption für die bauliche Nutzung des Baublockes müsse daher so verändert werden, daß ein Abriss der in Rede stehenden Gebäude vermieden werden könne.

Es liege zudem der Verdacht nahe, daß der Abriss der Hinterbebauung nur verfolgt werde, um dem Sanierungsbauträger die Möglichkeit zu verschaffen, auf der von den Grundstücken Graunstraße 32-37 Ecke Lortzingstraße 24-26 abgetrennten und dem Grundstück Swinemünder Straße 49 zugeschlagenen Fläche noch zwei Gebäude zu errichten, ohne die Abstandsflächenregelung beachten zu müssen, der die Hinterbebauung auf ihrem Grundstück entgegenstehen würde. Diese Teilung und Abtrennung der Grundstücksfläche sei rechtswidrig und rückgängig zu machen, da sie eine wesentliche Überschreitung des nach dem Bebauungsplan für den 1. Bauabschnitt zulässigen Nutzungsmaßes zur Folge habe.

Das Vorderwohngebäude auf ihrem Grundstück sei im übrigen weitgehend modernisiert und komme für eine Sanierung ohnehin nicht mehr in Betracht.

Die Eigentümerin werde zudem zusammen mit den Eigentümern der übrigen privaten Grundstücke im Baublock durch die offenbar beabsichtigte Herabsetzung des für ihre Grundstücke bisher zulässigen Maßes der Nutzung von Geschossflächenzahl 1,5 auf 1,0 gegenüber dem Sanierungsbauträger, für dessen durch Knotenlinien ausgesonderte Grundstücke das Nutzungsmaß auf Geschossflächenzahl 1,9 angehoben werde, materiell benachteiligt.

Die Festsetzung einer rückwärtigen Baugrenze für eine zulässige Gebäudetiefe von 15,0 m stelle einen belastenden Vorgang und ebenfalls eine Benachteiligung gegenüber dem Sanierungsbauträger dar, dessen Grundstücke bis zu einer Tiefe von über 80 m bebaut werden dürfen.

Der Sanierungsbauträger werde überhaupt offenkundig einseitig begünstigt. Für dessen Bebauung werde eine Baukörperfestsetzung getroffen, um die entsprechenden Nachweise für die bauliche Ausnutzung nicht mehr führen zu müssen, da die Bebauung den Rahmen der zulässigen Nutzung hinsichtlich des Nutzungsmaßes, der Bebauungstiefe und der einzuhaltenen Abstandsflächen weit überschreite. Neben unzulässigen wirtschaftlichen Bevorzugungen wurde dem Sanierungsbauträger zu Lasten der privaten Grundstückseigentümer zudem jede nur mögliche Ausnahme gewährt, was auch aus der Begründung zum Bebauungsplan ersichtlich sei. Außerdem sei vermieden worden, der Begründung zum Bebauungsplan genaue Berechnungsunterlagen für die Maße der Nutzung beizufügen, um eine nach Vermutung der Einsprechenden unter Umständen über dem zulässigen Maß liegende Nutzung nicht erkennbar werden zu lassen.

Die Eigentümerin vertritt die Auffassung, daß die vielfache Begünstigung des Sanierungsbauträgers eine Rechtsbeugung und einen Verstoß gegen den nach Artikel 3 des Grundgesetzes zu beachtenden Gleichheitsgrundsatz darstellen und daß der Bebauungsplan formell nicht fehlerfrei zustande gekommen sei und materiell gegen Vorschriften verstoßen, die zu beachten gewesen seien.

Es habe letztlich der Eindruck entstehen müssen, daß in Verfolg sehr wohl erwogener Gründe für die Planung hier zu Lasten eines kleinen Gewerbebetriebes eine Kahlschlagsanierung betrieben werden solle, da es unterlassen worden sei, diese Gründe der Einsprechenden als Grundstückseigentümerin und Inhaberin eines gewerblichen Unternehmens in nachvollziehbarer Weise mitzuteilen, so daß sich die Möglichkeit für eine gütliche Lösung nicht habe finden lassen. Es werde daher unter Hinweis auf Äußerungen und Zusagen auf der politischen Ebene, nach denen die Interessen der in Sanierungsgebieten ansässigen Gewerbetreibenden besonders berücksichtigt werden sollen, angeregt, die mit dem Bebauungsplan für das Grundstück Lortzingstraße 27 verfolgten Absichten nochmals mit dem Ziel zu überprüfen, ob die Möglichkeit für einen Verzicht auf den Abriss der Baulichkeiten auf dem rückwärtigen Grundstücksteil besteht und den Bebauungsplan danach gegebenenfalls entsprechend zu ändern.

Die Bedenken und Anregungen zu 1. und zu 2. konnten nach eingehender Prüfung der Argumente der Einsprechenden und nach sorgfältiger Abwägung des privaten Interesses an der Erhaltung des bisherigen Zustandes auf dem Grundstück Lortzingstraße 27 und des öffentlichen Interesses an der Erneuerung und Umgestaltung dieses überalterten Baugebietes und der in diesem Zusammenhang erforderlichen Auswirkungen gegeneinander und untereinander keine Berücksichtigung finden.

Allgemein ist zu den Bedenken und Anregungen folgendes auszuführen:

Der Baublock gehört zu einem bisher mit Mietskasernen aus der Gründerzeit im überbauten Hinterhöfen, schlechter Belichtung und Belüftung, ungenügenden sanitären Einrichtungen und ohne Freiflächen bebauten Gebiet, in dem es geboten war, diese ungesunden und unwürdigen, soziale Mißstände darstellenden Wohnverhältnisse durch Maßnahmen der Stadterneuerung zu beseitigen. Im Zuge der Lösung dieser mit erheblichen Vorleistungen der öffentlichen Hand verbundenen Aufgabe waren sich gegenseitig behindernde oder störende Nutzungen unter anderem auch durch Auslagerung entsprechender Betriebe zu entflechten und aufzulockern.

In Berlin sind Stadterneuerungsmaßnahmen zur dringend notwendigen Beseitigung städtebaulicher Mißstände frühzeitig in Angriff genommen worden. Das erste Stadterneuerungsprogramm, das im Jahre 1963 in der Regierungserklärung des Senats vor dem Abgeordnetenhaus verkündet wurde, hatte eine durchgreifende städtebauliche Erneuerung vornehmlich von innerstädtischen Gebieten mit rund 56 000 Wohnungen im Verlauf von 10 bis 15 Jahren zum Ziel.

Nach dem Ergebnis von Untersuchungen wurden damals 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 gehörte und in dem der in Rede stehende Baublock lag. Der damals aufgestellte Plan der Sanierungsgebiete — Ergänzungsplan zum Flächennutzungsplan — der Bezirke II, III, VI, VII, XI, XIV, XX von Berlin vom 16. Dezember 1963, der gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 in der Zeit vom 24. Februar bis 24. März 1964 öffentlich ausgelegen hat und zu dem die Eigentümerin des Grundstücks keine Bedenken und Anregungen vorgebracht hat, wurde vom Senat mit Beschluß vom 2. Juni 1964 gebilligt und erhielt am 19. November 1964 die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin. Dieser Plan hatte zwar keinen rechtsverbindlichen Charakter, er zeigte aber die Gebiete auf, in denen die Durchführung von Maßnahmen der Stadterneuerung beabsichtigt war.

Grundlage für die Durchführung der Stadterneuerungsabsichten waren die Richtlinien für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen vom 12. Dezember 1961 (ABl. 1962 S. 86) und danach die Allgemeinen Anweisungen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in der Fassung vom 29. August 1967 (ABl. S. 1263). Diese Vorschrift wurde durch das Städtebauförderungsgesetz vom 27. Juli 1971 (BGBl. I S. 1125 / GVBl. S. 1389), das am 1. August 1971 in Kraft trat, abgelöst. Das Gesetz zur Ausführung des Städtebauförderungsgesetzes vom 9. Mai 1972 und die Zwölfte Verordnung zur Änderung der Verordnung zur Durchführung des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 888) ermöglichten es, die Erste Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 4. Juli 1972 zu erlassen, die am 29. Juli 1972 in Kraft getreten ist.

Nach § 93 des Städtebauförderungsgesetzes konnte auf die Durchführung ^{stärker} vorbereitender Untersuchungen im Sinne des § 4 dieses Gesetzes verzichtet werden, wenn — wie durch die Erste Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 4. Juli 1972 unter anderem für das Sanierungsgebiet Wedding — Brunnenstraße erfolgt — innerhalb eines Jahres nach seinem Inkrafttreten die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vorgenommen werden würde. Mit dem Verzicht sollte die reibungslose Fortführung bereits begonnener Vorhaben sichergestellt werden. Es bestand auch im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung und Fest-

setzung des Bebauungsplanes keine Verpflichtung, Grundsätze für Maßnahmen im wirtschaftlichen und sozialen Bereich analog zu § 4 des Städtebauförderungsgesetzes zu entwickeln.

Die während der Dauer der Durchführung der Sanierung nach § 9 Abs. 2 des Städtebauförderungsgesetzes mit den unmittelbar Betroffenen zu führenden Erörterungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes, die sich für den Bereich des Bebauungsplanes lediglich auf die notwendig werdende Umsetzung des Gewerbebetriebes auf dem in Rede stehenden Grundstück beschränken, hat das Bezirksamt Wedding von Berlin - Abteilung Bauwesen/Stadtplanungsamt - mit der Eigentümerin im Rahmen der Erörterung der zum Bebauungsplan vorgebrachten Bedenken und Anregungen begonnen und beabsichtigt, diese im Zusammenhang mit der Durchführung der Sanierung weiterzuführen, nachdem die Verwaltung sich bereits in den letzten Jahren wiederholt vereblich bemüht hat, mit der Einsprechenden in an sich nicht vorgeschriebene Einzelgesprächen einzutreten, um zu einem allseits befriedigenden Ergebnis zu kommen.

Entgegen der Behauptung der Interessenvertretung der Einsprechenden wurde auch die Erörterung der Neugestaltung nach § 9 des Städtebauförderungsgesetzes in einer Veranstaltung am 17. Mai 1977, an der die Einsprechende selbst teilgenommen hat, mit den durch die frühzeitig begonnene Entmietung noch nicht umgesetzten Betroffenen - sieht man von den bereits in den Jahren 1955 bis 1960 auf einigen Grundstücken im Baublock errichteten Neubauten und von den im Rahmen der Sanierung abgeschlossenen und in Durchführung begriffenen Maßnahmen der Altbauanierung ab - zu einem so frühen Zeitpunkt durchgeführt, daß dieser Personenkreis die Möglichkeit hatte, auf die Planung der Neugestaltung der in den nächsten Jahren vorgesehenen Neubebauung der Grundstücke an der Swinemünder Straße Einfluß zu nehmen. Für das im Bebauungsplan enthaltene städtebauliche Konzept für die Neuordnung ergaben sich nach dem Ergebnis der Erörterungen mit den Betroffenen keine Änderungen.

Nach § 10 des Städtebauförderungsgesetzes sind für die Neugestaltung förmlich festgelegter Sanierungsgebiete Bebauungspläne im Sinne des § 30 des Bundesbaugesetzes aufzustellen.

Eine Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2 a des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 war gemäß Artikel 3 § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221 / GVBl. S. 1830) für den Bebauungsplan III-149 nach dem Stand des Verfahrens zu einer Aufstellung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Neufassung des Bundesbaugesetzes nicht erforderlich. Das Bezirksamt Wedding von Berlin hatte mit Zustimmung des Senators für Bau- und Wohnungswesen vom 30. Dezember 1975 mit Beschluß Nr. 140 vom 6. April 1976 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen, und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 war nach Durchführung der Planungssitzung am 8. Dezember 1976 beim Senator für Bau- und Wohnungswesen abgeschlossen.

Der Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes war allein bestimmt durch den Verfahrensstand und die beabsichtigte zügige Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens. Er ist formell nicht zu beanstanden. Als Ausgleich für den auf einen Werktag fallenden Feiertag wurde die Auslegungsfrist, die nach den entsprechenden Vorschriften einen Monat betragen muß, um zwei Tage verlängert. Den Behauptungen der Einsprechenden ist entgegenzuhalten, daß bei weitem nicht alle Bürger die zum Jahreswechsel noch einen Urlaub verbringen, verreisen und somit auf Grund der Ankündigung der Auslegung des Bebauungsplanes bei bestehendem Interesse ebenso gut in großer Zahl zur Einsichtnahme hätten erwartet werden können. Die Frist des § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes n. F. ist zudem keine Ausschlussfrist, so daß auch nach ihrem Ablauf Bedenken und Anregungen hätten geltend gemacht werden können.

Im einzelnen ist zu den Bedenken und Anregungen folgendes zu bemerken:

Das Grundstück der Einsprechenden gehörte bereits nach dem zur Bauordnung für die Stadt Berlin vom 3. November

1925 gehörenden Bauzonenplan, der in Textform auch Anlage der Bauordnung für die Stadt Berlin vom 9. November 1929 war, zum Baugelände der Bauklasse V, das bezeichnet war als im Baugelände gelegener übriger Ortsteil, in dem gemäß § 8 Ziffer 25 Abs. 5 als Regelung für die Nutzungsart galt, daß Anlagen, die beim Betrieb erhebliche Nachteile oder Belastungen für die Bewohner oder für die Allgemeinheit zur Folge haben können, nicht errichtet werden dürfen. Das Grundstück war im Flächennutzungsplan vom 11. September/12. Oktober 1930 (VOBl. II S. 1385) als Fläche für Wohnen mit über 400 Einwohnern je ha dargestellt und im Baunutzungsplan vom 11. März 1958 (ABl. 1959 S. 50) und in seiner Neufassung vom 28. Dezember 1960 - wie bereits ausgeführt - als allgemeines Wohngebiet der Baustufe V/3 ausgewiesen, das entspricht einer zulässigen baulichen Nutzung mit fünf Vollgeschossen bei einer bebaubaren Fläche von 0,3 des Grundstücks und der somit erreichbaren Geschosflächenzahl 1,5. Der Baunutzungsplan galt in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin vom 21. November 1958 gemäß § 173 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes im Verein mit den auf Allerhöchste Cabinets Ordre (ACO) erlassenen Straßen- und Baufluchtlinien bis zur Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes III-149 als rechtsverbindlicher Bebauungsplan im Sinne des § 30 des Bundesbaugesetzes.

Der am 24. November 1958 festgesetzte und nunmehr aufgehobene Bebauungsplan III-38 diente - wie bereits unter I. Veranlassung des Planes ausgeführt - als Rechtsgrundlage für die Bebauung und Nutzung der in seinem Geltungsbereich gelegenen Grundstücke nach den damaligen städtebaulichen Vorstellungen. Für das Grundstück der Einsprechenden, das ursprünglich im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes enthalten war, sah das Konzept neben der Anweisung eines fünfgeschossigen Baukörpers entlang der Straßengrenze im Hinblick auf die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse und ausreichend großer Grün- und Freiflächen bereits eine Abräumung der Baulichkeiten auf dem rückwärtigen Teil vor. Das Grundstück wurde jedoch vor der Festsetzung auf Grund von Einwendungen des damaligen Eigentümers aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen, da der Zweck der Planung nach den damaligen Vorschriften für die Aufstellung von Bebauungsplänen im Umfang des zuverlässig abzuschätzenden Bedarfs zu orientieren und künftige Bedürfnisse nur insoweit in Betracht zu ziehen waren, als ihre Befriedigung in absehbarer Zeit mit Bestimmtheit erwartet werden konnte. Ein Abriss der in Rede stehenden Baulichkeiten wäre nur für den Fall der Durchführung eines genehmigungspflichtigen Vorhabens innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Fläche (Vordergebäude) durchzusetzen gewesen, das aber absehbar nicht zu erwarten war. Aus der Tatsache, daß für die Einbeziehung des Grundstücks in den Bebauungsplan kein zwingendes Erfordernis bestand, weil sich eine Änderung des bestehenden städtebaulichen Zustandes nicht erkennbar anbahnte, kann nicht gefolgert werden, daß die Herausnahme des Grundstücks aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine dauernde Sicherung des städtebaulichen Zustandes bedeuten würde. Das Handeln der Planungsbehörde war auf das gesetzlich vorgeschriebene, in naher Zukunft aber nicht erreichbare Planungsziel abgestellt, das auch mit dem übergeleiteten Bebauungsplan (Baunutzungsplan) erreichbar blieb, und stellt keinen begünstigenden Verwaltungsakt dar. Die planungsrechtliche Qualität des Grundstücks, für die im übrigen Änderungen der Nutzungsart zu keinem Zeitpunkt eingetreten sind, wurde durch keine Entscheidung im Zusammenhang mit der Festsetzung des Bebauungsplanes III-38 berührt. Auch kann weder aus dem Fortbestehen der damals geltenden Rechtslage noch aus der Rechtsnorm, die mit dem Bebauungsplan III-38 nur für die angrenzenden Grundstücke erlassen worden ist, noch aus der vorhandenen Bebauung und aus der Nutzung des Grundstückes ein Gewohnheitsrecht für den Fortbestand der Bebauung und Nutzung hergeleitet und hieraus ein Anspruch begründet werden, das Grundstück künftig nicht in erforderliche Veränderungen der Bauleitplanung einzubeziehen. Ebenso wenig kann ein Anspruch auf Erhaltung der planungsrechtlichen Qualität für das Grundstück - die im übrigen durch den Bebauungsplan III-149 eine nicht unerhebliche Anhebung des Maßes der Nutzung erfahren - geltend gemacht werden, wenn im Vollzug von Maßnahmen wie der

Der am 24. November 1958 festgesetzte und nunmehr aufgehobene Bebauungsplan III-38 diente - wie bereits unter I. Veranlassung des Planes ausgeführt - als Rechtsgrundlage für die Bebauung und Nutzung der in seinem Geltungsbereich gelegenen Grundstücke nach den damaligen städtebaulichen Vorstellungen. Für das Grundstück der Einsprechenden, das ursprünglich im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes enthalten war, sah das Konzept neben der Anweisung eines fünfgeschossigen Baukörpers entlang der Straßengrenze im Hinblick auf die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse und ausreichend großer Grün- und Freiflächen bereits eine Abräumung der Baulichkeiten auf dem rückwärtigen Teil vor. Das Grundstück wurde jedoch vor der Festsetzung auf Grund von Einwendungen des damaligen Eigentümers aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen, da der Zweck der Planung nach den damaligen Vorschriften für die Aufstellung von Bebauungsplänen im Umfang des zuverlässig abzuschätzenden Bedarfs zu orientieren und künftige Bedürfnisse nur insoweit in Betracht zu ziehen waren, als ihre Befriedigung in absehbarer Zeit mit Bestimmtheit erwartet werden konnte. Ein Abriss der in Rede stehenden Baulichkeiten wäre nur für den Fall der Durchführung eines genehmigungspflichtigen Vorhabens innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Fläche (Vordergebäude) durchzusetzen gewesen, das aber absehbar nicht zu erwarten war. Aus der Tatsache, daß für die Einbeziehung des Grundstücks in den Bebauungsplan kein zwingendes Erfordernis bestand, weil sich eine Änderung des bestehenden städtebaulichen Zustandes nicht erkennbar anbahnte, kann nicht gefolgert werden, daß die Herausnahme des Grundstücks aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine dauernde Sicherung des städtebaulichen Zustandes bedeuten würde. Das Handeln der Planungsbehörde war auf das gesetzlich vorgeschriebene, in naher Zukunft aber nicht erreichbare Planungsziel abgestellt, das auch mit dem übergeleiteten Bebauungsplan (Baunutzungsplan) erreichbar blieb, und stellt keinen begünstigenden Verwaltungsakt dar. Die planungsrechtliche Qualität des Grundstücks, für die im übrigen Änderungen der Nutzungsart zu keinem Zeitpunkt eingetreten sind, wurde durch keine Entscheidung im Zusammenhang mit der Festsetzung des Bebauungsplanes III-38 berührt. Auch kann weder aus dem Fortbestehen der damals geltenden Rechtslage noch aus der Rechtsnorm, die mit dem Bebauungsplan III-38 nur für die angrenzenden Grundstücke erlassen worden ist, noch aus der vorhandenen Bebauung und aus der Nutzung des Grundstückes ein Gewohnheitsrecht für den Fortbestand der Bebauung und Nutzung hergeleitet und hieraus ein Anspruch begründet werden, das Grundstück künftig nicht in erforderliche Veränderungen der Bauleitplanung einzubeziehen. Ebenso wenig kann ein Anspruch auf Erhaltung der planungsrechtlichen Qualität für das Grundstück - die im übrigen durch den Bebauungsplan III-149 eine nicht unerhebliche Anhebung des Maßes der Nutzung erfahren - geltend gemacht werden, wenn im Vollzug von Maßnahmen wie der

der Stadterneuerung, die auf Grund der in der Örtlichkeit gegebenen Situation nach gesetzlichen Vorschriften durchzuführen sind und für die die Aufstellung verbindlicher Bauleitpläne für die Durchführung der Neuordnung vorgeschrieben ist. Der Vorwurf des Vertrauensmissbrauchs geht daher fehl.

Bauleitpläne sind im übrigen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, aufzustellen und den sich ständig wandelnden Bedürfnissen nach dieser Maßgabe anzupassen. Sie sollen eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Dabei sind unter anderem insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen und die unterschiedlichen Interessenslagen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Auf die als Folge der Festsetzung des Bebauungsplanes notwendige Abräumung der hinter der in einem Abstand von 15,0 m von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzten Baugrenze gelegenen rückwärtigen Fläche des Grundstücks und auf ihre Nutzung als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen, die gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten ist, kann im Interesse einer Herstellung des räumlichen Zusammenhanges innerhalb des Baublocks nicht verzichtet werden. Dem unter anderem mit den Sanierungsmaßnahmen verfolgten städtebaulichen Ziel, die der Schaffung gesunder und menschenwürdiger Wohnverhältnisse dienende Verbesserung der Grün- und Freiflächensituation im Bereich der Baugrundstücke zu erreichen, war vor den privaten Interessen an der Erhaltung der Baulichkeiten und ihrer gewerblichen Nutzung der Vorrang einzuräumen.

Die Baulichkeiten selbst haben nach Angabe des Bezirksamtes einen sehr geringen Wert, mißt man sie am Wert des auf dem Grundstück vorhandenen Wohnhauses und am Wert der innerhalb des Baublocks vorhandenen erhaltenen sowie der neu zu errichtenden Wohnbebauung in materieller Hinsicht unter besonderer Würdigung der künftigen Wohnqualität.

Der Fortbestand der baulichen Anlagen auf dem weit in den südlichen Teil des Blockinnenraumes einschneidenden Grundstücksteil und die weiterhin beabsichtigte gewerbliche Nutzung steht dem erklärten Ziel der Neuordnung, unvereinbare Mischnutzungen im Wohnbereich zu beseitigen entgegen und wäre mit der im öffentlichen Interesse liegenden, der Sanierung dienenden Absicht, mit der Beseitigung städtebaulicher Mißstände auch zur Herrichtung erforderlicher Grün- und Freiflächen für die Wohnnutzung beizutragen, nicht vereinbar.

Der Anbau der eingeschossigen Baulichkeiten, deren Entfernung untereinander und zu dem fünfgeschossigen Wohngebäude auf dem vorderen Teil des Grundstückes nach den bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften viel zu gering ist, wird aus den genannten Gründen bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen unvermeidlich; er ist durchaus berechtigt und stellt auf Grund der örtlichen Situation den geringstmöglichen Eingriff in das Privateigentum dar.

Die Behauptung, die erforderlich werdende Abräumung stehe im Zusammenhang mit der Absicht einer Verbesserung der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke des Sanierungsbauträgers, entbehrt jeglicher Grundlage. Die vom Sanierungsbauträger bereits durchgeführten und die geplanten Modernisierungsmaßnahmen sowie die geplante Neubebauung halten sich im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes und führen zu keiner Unterschreitung der nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften zur Grenze des Grundstückes der Einsprechenden einzuhaltenen Gebäudeabstände. Die zur Durchführung der einzelnen Baumaßnahmen im Interesse einer sinnvollen Zuordnung der Freiflächen zu den Gebäuden vorgenommenen notwendigen Grundstücksteilungen haben keine Auswirkungen, die über den Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehen oder die Rechte der Einsprechenden oder Dritter berühren.

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Baublock wurde im Bebauungsplan im Rahmen der Anhebung des

Nutzungsmaßes durch den 7. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan überwiegend auf Geschosflächenzahl 1,9 vorgenommen. Für die Baugrundstücke des Sanierungsbauträgers, für die rückwärtige Teilfläche des Grundstückes Swinemünder Straße 55, deren Erwerb er anstrebt, für das private in Rede stehende Grundstück Lortzingstraße 27 und für das private Grundstück Lortzingstraße 28 wurde Baukörperfestsetzung mit der zulässigen Geschosflächenzahl 1,9 als Höchstgrenze des Nutzungsmaßes getroffen, wobei die Ausweisungen hinsichtlich der Grundflächen der baulichen Anlagen und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse die Ausnutzbarkeit von Geschosflächenzahl 1,9 sicherzustellen haben.

Für die privaten Grundstücke Swinemünder Straße 45 a-47, 55 (teilweise) und 56 und Gleimstraße 1-3, deren Bebauung im wesentlichen abgeschlossen ist und in den Grundzügen in das Neuordnungskonzept übernommen werden konnte, trifft der Bebauungsplan ebenfalls eine Baukörperfestsetzung, die mit Ausnahme des Grundstückes Swinemünder Straße 47 auch eine im Rahmen von Geschosflächenzahl 1,9 liegende bauliche Nutzung für die Grundstücke zuläßt. Der Eigentümer dieses Grundstückes hat Absichten für eine bauliche Nutzung des Grundstückes im Rahmen dieser Ausnutzung oder für eine Verwertung der hierfür in Frage kommenden Teilflächen des Grundstückes nicht erkennen lassen. Da das Bebauungskonzept die für derartige Absichten verwendbare rückwärtige Teilfläche des Grundstückes zudem unberührt läßt, war ein Erfordernis für die Einbeziehung einer entsprechenden Teilfläche in die Neuordnungspläne auch aus dieser Sicht nicht gegeben.

Mit der vorgenommenen Festsetzung von Traufhöhen für die Gebäude auf den privaten Grundstücken und auf den für eine Neubebauung durch den Sanierungsbauträger vorgesehenen Grundstücken soll die Höhe der baulichen Anlagen auf diesen Grundstücken an die Modernisierungsvorhaben angepaßt und eine einheitliche Traufhöhe für die Blockrandbebauung sichergestellt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten keine Regelungen über Bebauungstiefen. Der Bebauungsplan setzt - wie bei einer Baukörperausweisung üblich - die Grundflächen der baulichen Anlagen für die durchführungsreifen Projekte eng durch Baugrenzen fest. Für die - vornehmlich privaten Grundstücke - setzt er, um hier genügend Gestaltungsfreiheit zu belassen - erweiterte Grundflächen der baulichen Anlagen durch Baugrenzen fest, aus denen sich jeweils die maximal zulässige Gebäudetiefe ergibt. Die Einsprechende übersieht, daß für Baugrundstücke mit erheblich voneinander abweichender Tiefe (das Grundstück Lortzingstraße 27 ist etwa 45 m tief, die des Sanierungsbauträgers messen von der Swinemünder Straße über 60 m und von der Gleimstraße über 70 m Tiefe) für eine Bebauung im Rahmen eines einheitlichen Nutzungsmaßes die Grundstücksgröße und der Grundstücksschnitt berücksichtigende Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden müssen. Das Konzept für die Neuordnung trägt der gegebenen Situation auch in dieser Hinsicht vollauf Rechnung.

Sie übersieht auch, daß der Nachweis des Maßes der baulichen Nutzung von Grundstücken und Grundstücksflächen, der im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden muß, sich im Rahmen der Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu halten hat und daß Ausnahmen und Befreiungen von den planungsrechtlichen Festsetzungen und von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nur zugelassen werden dürfen, wenn hierfür entsprechende Voraussetzungen gegeben sind und - sofern hiervon nachbarliche Belange berührt werden - diese bei den Ermessenserwägungen zu berücksichtigen sind.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes verstoßen weder gegen den im Grundsatz verankerten Gleichheitsgrundsatz noch gegen andere gesetzliche Vorschriften noch begünstigen sie den Sanierungsbauträger einseitig für die Grundstücke der privaten Eigentümer haben sie gegenüber denen des Sanierungsbauträgers weder belastende Regelungen zum Inhalt noch Nachteile zur Folge.

Auch bei intensiver Würdigung der privaten Interessen im Rahmen der Abwägung ergab sich keine die Entscheidung ändernde Beurteilung der Sachlage. Die Notwendigkeit der Durchführung der Sanierungs- und Neuordnungsmaßnahmen

bedarf keiner weiteren Begründung. Auf die Abräumung der rückwärtigen Teilfläche des Grundstücks Lortzingstraße 27 für den erwähnten Zweck kann nicht verzichtet werden.

Das Bezirksamt wird sich während der Dauer der Durchführung der Sanierung weiterhin bemühen, in die nach den Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes zur Vermeidung oder zur Milderung nachteiliger Auswirkungen zu führenden Erörterungen mit der Einsprechenden einzutreten.

Die mit der Abräumung der Grundstücksfläche zusammenhängenden Fragen der Entschädigung – gegebenenfalls in Land – und der Umsetzung des Betriebes sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes und können im Rahmen des Verfahrens zu seiner Festsetzung nicht geklärt werden; sie sind im Rahmen hierfür vorbehaltenen gesonderter Verfahren zu regeln.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2236, 3617 / GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), geändert durch Gesetz vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281 / GVBl. S. 2780), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763 / GVBl. S. 2083);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884);

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), geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3341, 1977 S. 667 / GVBl. S. 2836, 1977 S. 932);

Gesetz zur Ausführung des Städtebauförderungsgesetzes vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884);

Erste Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 4. Juli 1972 (GVBl. S. 1261, 1973 S. 1212).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die Herstellung der Grünflächen in der Swinemünder Straße wird im Rahmen des Bauvorhabens „Erneuerungsgestaltung im Sanierungsgebiet beiderseits der Brunnenstraße“ finanziert, das ab 1978 im Haushaltsplan beim Abschnitt 4204 HSt. 701 06 mit Gesamtkosten in Höhe von 7 700 000 DM veranschlagt ist.

Die unrentierlichen Sanierungskosten sind im wesentlichen verausgabt und beliefen sich bis zum 31. August 1977 auf etwa 3 500 000 DM.

Die Kapitalkosten, die Überschüsse aus der Grundstücksbewirtschaftung und die Sanierungsregiekosten sind zur Zeit noch nicht zu übersehen und daher unberücksichtigt geblieben. Die anfallenden Kosten werden dem Sanierungsträger aus dem Haushalt unter Abschnitt 1201 HSt. 893 31 – Unterkonto 353 – erstattet.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 4. Oktober 1978

Der Senat von Berlin

Stobbe
Reg. Bürgermeister

Ristock
Senator
für Bau- und Wohnungswesen

