



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über **Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-153 für das Gelände zwischen Brunnenstraße, Usedomer Straße, Wattstraße und Voltastraße im Bezirk Wedding**

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

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-153 für das Gelände zwischen Brunnenstraße, Usedomer Straße, Wattstraße und Voltastraße im Bezirk Wedding

Vom 20. Juli 1979

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 § 5 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan III-153 vom 29. Mai 1978 für das Gelände zwischen Brunnenstraße, Usedomer Straße, Wattstraße und Voltastraße 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 Verkehrs- 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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme des Teilabschnittes der Voltastraße 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 dient als Rechtsgrundlage für die Durchführung der dem städtebaulichen Ziel entsprechenden Neuordnung innerhalb des in seinem Geltungsbereich gelegenen Baublocks. Er sichert ein Grundstück als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung – Umspannwerk – und ordnet die übrigen Flächen teils dem Kerngebiet und teils dem Gewerbegebiet zu. Der Bebauungsplan regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegt das Gelände im beschränkten Arbeitsgebiet 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 ein 40 m breiter Geländestreifen an der Brunnenstraße als Kerngebiet mit der Geschosflächenzahl 2,4, die restlichen Flächen des Blockes mit Ausnahme des als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Umspannwerk dargestellten Grundstücks Voltastraße 29-30 als Gewerbegebiet mit der Geschosflächenzahl 3,0 und die den Baublock im Osten tangierende Brunnenstraße als „sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Das Gelände – mit Ausnahme der Voltastraße – ist gemäß § 5 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes als Sanierungsgebiet kenntlich gemacht.

II. Inhalt des Planes

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

1. die Grundstücke Voltastraße 31-36, Brunnenstraße 112 bis 115 und eine Teilfläche des Grundstücks Usedomer Straße 2-3 als Kerngebiet, die überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) unter Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse für fünfgeschossige bauliche Anlagen;
2. die Grundstücke Brunnenstraße 116-118, Usedomer Straße 1 und eine Teilfläche des Grundstücks Usedomer Straße 2-3 als Kerngebiet, die überbaubaren Grundstücksflächen (erweiterte Baukörperausweisung) unter Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse für ein- und siebengeschossige bauliche Anlagen im Rahmen einer baulichen Nutzung von Geschosflächenzahl 2,4;
3. die überwiegende Teilfläche des Grundstücks Usedomer Straße 2-3, die Grundstücke Usedomer Straße 4-8, Wattstraße 8-13 und Voltastraße 26-28 als Gewerbegebiet, bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise die überbaubaren Grundstücksflächen für eine bauliche Nutzung im Rahmen der Grundflächenzahl 0,8 und der Geschosflächenzahl 3,0;
4. das Grundstück Voltastraße 29-30 als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung – Umspannwerk –, bei flächenmäßiger Ausweisung eine bauliche Nutzung im Rahmen der Grundflächenzahl 0,8 und der Geschosflächenzahl 3,0;

5. Teilabschnitte der Straßenverkehrsfläche der Brunnenstraße, der Usedomer Straße, der Wattstraße und der Voltastraße.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

- a) Im Kerngebiet sind in den baulichen Anlagen oberhalb des ersten Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO).
- b) Im Kerngebiet mit der Geschosflächenzahl 2,4 können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 Abs. 5 BauNVO).
- c) Die Baugrundstücke im Gewerbegebiet sind hinter den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar (§ 23 Abs. 4 BauNVO).
- d) Eine im Bebauungsplan näher bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Unternehmers der U-Bahn zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG).
- e) 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 und Stellplätze. Werbeanlagen und Müllhäuschen sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b) BBauG in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO).
- f) Zum Schutz gegen Lärm sind in Gebäuden innerhalb einer im Plan näher bezeichneten Fläche des Gewerbegebietes Fensteröffnungen zum Kerngebiet unzulässig; das gilt nicht für Anlagen, die nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 zulässig sind (§ 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 108 BauO Bln).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Die im Zuge der Konkretisierung der Planung vorgenommene Einbeziehung der im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellten Grundstücke Voltastraße 31-33 und von Teilflächen der Grundstücke Usedomer Straße 2-3 und Voltastraße 34 in das Kerngebiet berührt die Grundzüge der Planung nicht. Die geringfügige Einschränkung des mit Ausnahme des Kerngebietsstreifens entlang der Brunnenstraße den Baublock umfassenden Gewerbegebietes zugunsten des Kerngebietes ist im vorliegenden Fall durch die Grundstücks-, Bebauungs- und Nutzungsverhältnisse bedingt.

Da eine im Rahmen der Geschosflächenzahl 3,0 liegende bauliche Nutzung der Grundstücke im Gewerbegebiet – 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 für eine höhere bauliche Ausnutzung in Frage kommenden Bereich im Sanierungsgebiet Wedding – Brunnenstraße im 7. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan von Berlin das Maß der Nutzung auf Geschosflächenzahl 3,0 angehoben. Die Grundstücke gehörten bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 bereits zu einem überwiegend bebauten, baulich weit höher genutzten Gebiet. Das Gewerbegebiet bildet einen städtebaulichen Übergang zwischen dem nördlich gelegenen Industriegebiet und dem westlich und südlich anschließenden allgemeinen Wohngebiet sowie dem Kerngebiet entlang der Brunnenstraße. Die höhere Nutzung entspricht auch dem planerischen Wunsch, verkehrlich gut erschlossene Grundstücke im unmittelbaren Innenstadtbereich aus stadtwirtschaftlichen Gründen möglichst intensiv zu nutzen.

Zum Schutze der Bewohner der in den baulichen Anlagen im Kerngebiet oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässigen Wohnungen gegen Lärm aus dem Gewerbegebiet wurde für eine größere an das Kerngebiet angrenzende Fläche

des Gewerbegebietes bestimmt, das Fensteröffnungen in Gebäuden zum Kerngebiet hin unzulässig sind. Weiterhin wurden ein 5 m breiter Grundstücksstreifen des Gewerbegebietes entlang der Grenze zum Kerngebiet und anschließend ein Grundstücksstreifen im Kerngebiet mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt, die einer Abschirmung gegen Emissionen aus dem Gewerbegebiet dienen soll.

Die notwendigen Stellplätze können in einer als Vorschlag eingetragenen Tiefgarage innerhalb des Kerngebietes nachgewiesen werden.

Die der Planung entsprechenden Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen wurden unter Aufhebung der gegenstandslos gewordenen teils durch Allerhöchste Cabinets Ordre (ACO) erlassenen und teils förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien festgesetzt.

Die Verbreiterung der Usedomer Straße um 3,75 m nach Norden trägt dem vorhandenen Ausbau der Usedomer Straße sowie – mit Ausnahme des Grundstücks Usedomer Straße 1 Ecke Brunnenstraße 118, von dem eine Teilfläche erworben werden muß – den gegebenen Eigentumsverhältnissen Rechnung.

Die zu beseitigende und die zu erhaltende Bausubstanz wurde gemäß § 10 Abs. 1 des Städtebauförderungsgesetzes als „zu beseitigende Gebäude oder bauliche Anlagen“ beziehungsweise als „zu erhaltende Gebäude oder bauliche Anlagen“ kenntlich gemacht.

III. Verfahren

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind gemäß § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 in der Zeit vom 27. Januar 1978 bis 27. Februar 1978 öffentlich dargelegt worden. Auswirkungen für die Planung ergaben sich nicht.

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 Planung der Neugestaltung wurde gemäß § 9 des Gesetzes über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz) vom 27. Juli 1971 mit den Betroffenen erörtert. Auswirkungen für den Bebauungsplan ergaben sich nicht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wedding hat dem Bebauungsplan am 20. Juli 1978 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 14. August bis 14. September 1978 öffentlich ausgelegen. Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan wurden nicht vorgebracht.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz (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 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763 / GVBl. S. 2083);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321);

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 unrentierlichen Sanierungskosten werden nach überschläglichen Ermittlungen etwa 12 667 000 DM betragen.

Davon sind bis zum Mai 1978 7 393 000 DM vorausgabt worden.

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, Haushaltsstelle 893 31 – Unterkonto 353 –, erstattet.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 1. August 1979

Der Senat von Berlin

Reichel
Senator für den
Reg. Bürgermeister

Ristock
Senator
für Bau- und Wohnungswesen