



Vorlage – zur Kenntnisnahme –

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-155 für das Gelände zwischen Ramlerstraße, Graunstraße, Gleimstraße 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-155 für das Gelände zwischen Ramlerstraße, Graunstraße, Gleimstraße und Swinemünder Straße im Bezirk Wedding

Vom 17. Oktober 1980

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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949 / GVBl. S. 1250), 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-155 vom 19. Dezember 1978 mit Deckblatt vom 30. Januar 1980 für das Gelände zwischen Ramlerstraße, Graunstraße, Gleimstraße 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

(1) 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)

wird hingewiesen.

(2) Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Verordnung ist nach § 155 a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem für das Bauwesen zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 155 a Abs. 3 des Bundesbaugesetzes 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. Gleichzeitig tritt die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-62 für die Grundstücke Graunstraße 27, Gleimstraße 65-71 und Swinemünder Straße 58 im Bezirk Wedding vom 26. Januar 1960 (GVBl. S. 95) außer Kraft.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

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.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes war als Rechtsgrundlage für die Durchführung der dem städtebaulichen Ziel entsprechenden Neuordnung innerhalb des in seinem Geltungsbereich gelegenen Baublocks erforderlich. Der Bebauungsplan ordnet die Baugrundstücke in seinem Geltungsbereich dem allgemeinen Wohngebiet zu und regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung.

Nach dem Neuordnungskonzept für die Bebauung und Nutzung des Sanierungsgebietes Wedding - Brunnenstraße war eine im Rahmen der Geschoßflächenzahl 2,0 liegende bauliche Nutzung der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet unter Zugrundelegung der Vorschriften des § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 städtebaulich gerechtfertigt. Da sonstige öffentliche Belange dieser Ausnutzung nicht entgegenstehen, wurde für diesen und die hierfür in Frage kommenden Bereiche des allgemeinen Wohngebietes im Sanierungsgebiet Wedding - Brunnenstraße im 7. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan 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 intensivere bauliche Nutzung des zudem verkehrsgünstig gelegenen Bereichs.

Der Baublock gehörte zu einem früher mit Mietkasernen aus der Gründerzeit mit 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. Nach dem Ergebnis von Untersuchungen wurden auf der Grundlage des vom Senat von Berlin im Jahre 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 gehörte und in dem der in Rede stehende Baublock lag. Ein Wettbewerb erbrachte im gleichen Jahr die Grundlage für die Ausarbeitung eines städtebaulichen

Konzeptes, das der Leitplanung für diesen Teil des Sanierungsgebietes zugrunde gelegt wurde. Die weitere Abwägung der Belange wurde unter II. Verfahren dargelegt.

Der durch Verordnung vom 26. Januar 1960 (GVBl. S. 95) festgesetzte Bebauungsplan III-62, der die an der Gleimstraße gelegenen Baugrundstücke des Baublocks erfaßte und für sie eine nach den damaligen städtebaulichen Vorstellungen beabsichtigte und durchgeführte Neubebauung beinhaltete, wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes III-155 einbezogen und durch diesen ersetzt, um für diese Grundstücke dem Neuordnungskonzept für die Bebauung und Nutzung angepaßte Festsetzungen zu treffen.

Das im Eigentum der Gemeinnützigen Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten (GAGFAH) stehende Grundstück Gleimstraße 66-71 und das private Grundstück Graunstraße 27-27 A sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes III-62 im wesentlichen einer an den Blockecken geöffneten Randbebauung zugeführt worden. Die gegenüber den damaligen Festsetzungen für einzelne bauliche Anlagen im vorliegenden Bebauungsplan vorgenommene Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse ermöglicht eine bauliche Ausnutzung der Grundstücke im Rahmen der nach dem Neuordnungskonzept nunmehr getroffenen Festsetzungen.

Die übrigen, im allgemeinen Wohngebiet gelegenen Grundstücke, auf denen sich zum Teil noch eine Althausbebauung mit Vorder-, Seiten- und Hintergebäuden befindet, gehören dem Sanierungsbauträger, der Deutschen Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaues, gemeinnützige Aktiengesellschaft (DEGEWO). Er beabsichtigt, die erhaltenswerten Vordergebäude auf einem Teil seiner Grundstücke - Ramlerstraße 15, 18 und 19 - zu modernisieren und die übrige, nicht erhaltenswerte Bebauung auf seinen weiteren Grundstücken zu beseitigen und eine Neubebauung zu errichten.

Die Modernisierung der auf den genannten Grundstücken zu erhaltenden Vordergebäude nach neuzeitlichen städtebaulichen Gesichtspunkten unter Zugrundelegung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ist bereits durchgeführt worden, nachdem sie auf Grund der geltenden Rechtslage genehmigt worden war. Die Neubebauung auf den Grundstücken Graunstraße 24-26 nach modernen städtebaulichen Vorstellungen ist auf der Grundlage der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes im Wege der Anwendung von § 33 des Bundesbaugesetzes genehmigt worden, da nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen war, daß das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen würde, der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkannte und die Erschließung der Grundstücke gesichert war.

Nennenswerte Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich weder aus der Bebauung und Nutzung der Baugrundstücke noch allgemein aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Wenn gleich die früher baulich weit intensiver genutzten Grundstücke auch gegenüber dem bisher planungsrechtlich zulässigen Nutzungsmaß zum Teil einer etwas höheren Nutzung zugeführt werden, wird im Zuge der mit den Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse angestrebten Erneuerung und Umgestaltung dieses überalterten Baugebietes und den damit geschaffenen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität geleistet. Von den Baugrundstücken mit ihren in Zukunft großflächigen Grün- und Freiräumen werden mit dem Anschluß der Neubauten an Sammelheizungsanlagen beziehungsweise an die Fernwärmeversorgung im Gegensatz zu den früher in der dichten Bebauung mit ihren zahlreichen Einzelfeuerungsstellen vorhandenen Einzelemittenten kaum Emissionen ausgehen.

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

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 11. Änderungsplan vom 30. Mai 1978 (ABl. 1980 S. 1180), sind die Grundstücke als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschoßflächenzahl 2,0 und die Abschnitte der Swinemünder Straße und der Gleimstraße als „sonstige überörtliche oder örtliche Haupt-

verkehrsstraße“ dargestellt und das Gelände gemäß § 5 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 als Fläche kenntlich gemacht, in der zur Beseitigung städtebaulicher Mißstände besondere, der Stadterneuerung dienende Maßnahmen erforderlich sind. Hinsichtlich der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan wird auf die entsprechenden Ausführungen unter III. Inhalt des Planes verwiesen.

II. Verfahren

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 unter Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger fand in der Zeit vom 2. Mai bis 2. Juni 1978 statt; die Planung der Neugestaltung wurde gemäß § 9 Abs. 1 des Städtebauförderungsgesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Betroffenen am 20. Juni 1978 erörtert. Auswirkungen für den Bebauungsplan ergaben sich nicht.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1975 den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wedding hat dem Bebauungsplan am 22. März 1979 zugestimmt. Gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 30. April bis 1. Juni 1979 öffentlich ausgelegen.

Bedenken zum Bebauungsplan wurden von Herrn Professor Dr. Michael Burchardt, Großmannstraße 28, 1000 Berlin 12 (Charlottenburg), vorgebracht.

Die Bedenken richten sich gegen den Abriß des nach Auffassung des Einsprechenden durchaus erhaltenswerten Gebäudekomplexes, der seines Erachtens im einzelnen unersetzliche historische Bausubstanz (Fassaden, Schmiedeeisen, Eingangsporten, Dachkonstruktionen, Interieurs) enthielt. Zur Begründung wurde ausgeführt, daß es eine Verhöhnung des Bürgers sei, wenn seine Beteiligung an der Bauleitplanung zu einem Zeitpunkt durchgeführt werde, der nach seiner Auffassung keine Einwirkungsmöglichkeit mehr gelassen habe, da der Abriß von Gebäuden und Gebäudeteilen bereits weitgehend erfolgt war. Berlin schwinde auf diese Weise städtebaulich dahin, zumal sich die Entwürfe für Neubauten in ihrer Sterilität, der Tötung jeglichen gesellschaftlich-geselligen Stadt- und Straßenlebens nur graduell unterscheiden würden. Die vermeintliche Fortschrittspolitik sei in Wirklichkeit ein Ausdruck der nicht nur im Bauwesen zu beobachtenden gesamtgesellschaftlichen Konzeptionslosigkeit.

Hierzu ist folgendes auszuführen:

Die Bedenken sind unbegründet. Dem öffentlichen Interesse an der Erneuerung und Umgestaltung dieses überalterten Baugebietes und den sich hieraus ergebenden Auswirkungen war bei sorgfältiger Abwägung der unterschiedlichen Interessenlagen eindeutig der Vorrang einzuräumen.

Der 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 Bedenken in der Art der jetzt zum Bebauungsplan vorgebrachten Bedenken nicht geäußert worden sind, 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.

Kriegseinwirkungen und versäumte und mangelnde Instandsetzung der Gebäude führten bereits in den Jahren nach 1950 teils zur Beseitigung von Gebäudesubstanz beziehungsweise von Restsubstanz und teils zur Neubebauung von Grundstücken. Die Planung war sowohl hierbei als auch später im Rahmen der Sanierung stets bemüht, die spezifischen Eigenarten und den Charakter des Gebietes zu erhalten.

Entgegen den Ausführungen des Einsprechenden wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes - wie bereits ausgeführt - in den Monaten Mai und Juni 1978 den Bürgern gemäß § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes anläßlich ihrer vorgezogenen Beteiligung an der Bauleitplanung die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargelegt und auch die Erörterung der Neugestaltung nach § 9 des Städtebauförderungsgesetzes mit den durch die frühzeitig begonnene Entmietung noch nicht umgesetzten Betroffenen durchgeführt. 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 in Durchführung begriffenen Maßnahmen der Altbausanierung ab, wurden die Bürger- und die Betroffenenbeteiligung zu einem so frühen Zeitpunkt durchgeführt, daß der interessierte Personenkreis die Möglichkeit hatte, auf die Planung Einfluß zu nehmen. Für den Bebauungsplan und für das im Bebauungsplan enthaltene städtebauliche Konzept für die Neuordnung und Neugestaltung erbrachte das Ergebnis der Anhörung anläßlich der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Erörterung mit den Betroffenen keine Änderungen.

Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes nach § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes, zu dem der Einsprechende offensichtlich erstmals von der Aufstellung des Bebauungsplanes Kenntnis erhalten hat, stand nach dem Ergebnis der zu diesem Zeitpunkt abgeschlossenen Untersuchungen fest, daß lediglich die Vordergebäude auf den Grundstücken Ramlerstraße 15, 18 und 19 für eine Modernisierung und Instandsetzung in Frage kommen können. Die Baumaßnahme wurde - wie bereits unter I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit ausgeführt - dem Sanierungsbausträger nach der Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung, der Betroffenenbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf Grund des aus der geltenden Rechtslage hergeleiteten Anspruchs genehmigt, da die Erhaltung der bestehenden Gebäude dem städtebaulichen Ziel entsprach. Die Neubebauung auf den Grundstücken Graunstraße 24-26 ist - wie ebenfalls bereits erwähnt - nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes im Wege der Anwendung des § 33 des Bundesbaugesetzes genehmigt worden.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen im Sinne des § 30 des Bundesbaugesetzes für die Neugestaltung förmlich festgelegter Sanierungsgebiete ist nach § 10 des Städtebauförderungsgesetzes erforderlich. 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 Interessenlagen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Auf die als Folge der Festsetzung des Bebauungsplanes notwendige Abräumung von Vordergebäuden und der auf den rückwärtigen Teilen der Grundstücke gelegenen Gebäude kann auf Grund der vorgenannten Ziele nicht verzichtet werden. Die Nutzung des als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzten Blockinnenraumes, der gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten ist, bleibt im Interesse der Herstellung des räumlichen Zusammenhanges der Freiflächen des Baublocks und ihres Wertes als solche unabdingbar. Für die Bewohner kann hier im Blockinnenraum ein umfangreiches Angebot begrünter Flächen mit Spiel-, Freizeit- und Bewegungsfächen geschaffen werden, das vielfältige Betätigungsmöglichkeiten eröffnet und zu einer erheblichen Steigerung des Wohnwertes in diesen Teilen des Sanierungsgebietes beiträgt und auch Erholungswert hat. Dem unter anderem mit den Sanierungsmaßnahmen verfolgten städtebaulichen Ziel, gesunde und menschenwürdige Wohnverhältnisse zu schaffen und die Grün- und Freiflächensituation im Bereich der Baugrundstücke zu verbessern, war daher vor den Interessen an der Erhaltung überalterter Baulichkeiten eindeutig der Vorrang einzuräumen. Die daher durchaus gerechtfertigte Beseitigung von Gebäuden, deren Abstände voneinander nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften viel zu gering ist, wird daher bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen unvermeidlich.

Es mag zutreffen, daß im Zuge der im Rahmen der Sanierung frühzeitig durchgeführten Baumaßnahmen auch Gebäude auf Grund damaliger Beurteilungskriterien beseitigt wurden, die nach heutigen Erkenntnissen unter wirtschaftlich durchaus tragbaren Bedingungen modernisierungsfähig gewesen wären. Auf die Beseitigung der im Rahmen der Durchführung der Sanierungs- und Neuordnungsmaßnahmen auch nach heutigen Erkenntnissen nicht erhaltenswerten Altbausubstanz kann jedoch nicht verzichtet werden.

Der Bebauungsplan setzt für die durchführungsreifen Projekte entsprechend auf der Grundlage des Gutachterwettbewerbs ausgearbeiteten städtebaulichen Konzepten erweiterte Grundflächen der baulichen Anlagen durch Baugrenzen fest, um genügend Gestaltungsfreiheit zu belassen.

Die Auffassung des Einsprechenden, daß auch hier eine sterile, der Urbanität abträgliche sowie beziehungs- und konzeptionslose monotone Betonbaukultur entsteht, ist unzutreffend und wird allein schon durch die im Bau befindlichen und die bereits fertiggestellten Bauvorhaben im Bereich vieler Baublöcke im Sanierungsgebiet Wedding - Brunnenstraße widerlegt.

Auch bei voller Würdigung der Bedenken des Einsprechenden ergab sich im Rahmen der Abwägung der unterschiedlichen Interessen aus den vorgenannten Gründen keine die Entscheidung ändernde Beurteilung der Sachlage.

Als Ergebnis der inzwischen konkretisierten Sanierungsplanung und einer danach vorgenommenen, die Grundzüge der Planung nicht berührenden Entwurfsüberarbeitung wurde die Führung einer Baugrenze im Bereich der Grundstücke Graunstraße 24-26 nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes durch Deckblatt vom 30. Januar 1980 geringfügig geändert. Aus diesem Grunde mußte gemäß § 2 a Abs. 7 des Bundesbaugesetzes eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt werden. Von den in diesem Verfahren Beteiligten sind keine die Änderung des Bebauungsplanes berührenden Stellungnahmen abgegeben worden.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächen-nutzungsplan im einzelnen unter anderem fest

1. die Grundstücke im Baublock als allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen baulichen Nutzung im Rahmen von Geschößflächenzahl 1,9, und zwar
 - 1.1 die überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) der bereits nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes III-62 bebauten Grundstücke Graunstraße 27-27 A und Gleimstraße 66-71 unter Angabe der zulässigen Vollgeschosse für eine Bebauung mit fünf- und sechsgeschossigen baulichen Anlagen,
 - 1.2 die Baugrenzen für das zulässige zweite bis vierte Vollgeschöß der im Erdgeschöß als Luftgeschöß ausgebildeten Verbindungsbauwerke zwischen den vorhandenen Baukörpern auf dem Grundstück Gleimstraße 66-71 in einer Nebenzeichnung und
 - 1.3 die überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) der Grundstücke Swinemünder Straße 59-63, Ramlerstraße 13-19 und Graunstraße 24-26 unter Angabe der zulässigen Zahl der Vollgeschosse für eine Bebauung mit drei- bis siebengeschossigen baulichen Anlagen;
2. Teilabschnitte der Straßenverkehrsfläche der Ramlerstraße, der Graunstraße, der Gleimstraße und der Swinemünder Straße.

In den Planergänzungsbestimmungen wurde unter anderem folgendes geregelt:

- a) Im allgemeinen Wohngebiet können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Geschößflächenzahl nicht überschritten wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG in der Fassung 1976 in Verbindung mit § 17 Abs. 5 BauNVO in der Fassung 1977).

- b) 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, Stellplätze für Besucher, Müllhäuschen und ähnliche Einrichtungen. Werbeanlagen und Stellplätze mit Ausnahme von Stellplätzen für Besucher sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BBauG in der Fassung 1976 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO in der Fassung 1977).

- c) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Grundstückseinfriedungen - mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen - gegen die Straßenverkehrsfläche - unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO in der Fassung 1977).

Die bauliche Nutzung der Grundstücke überschreitet den Höchstwert des nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 für allgemeine Wohngebiete zulässigen Maßes der Nutzung. Die bereits im Flächennutzungsplan vorgenommene Anhebung auf Geschößflächenzahl 2,0 ist - wie unter I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit dargelegt - nach § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 städtebaulich gerechtfertigt.

Die im Zuge der Konkretisierung der Planung vorgenommene Festsetzung des niedrigeren Nutzungsmaßes von Geschößflächenzahl 1,9 gegenüber der Darstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt die nach dem städtebaulichen Neuordnungskonzept angestrebte Geschlossenheit der - soweit noch erreichbaren - Randbebauung unter anderem in bezug auf die Gebäudehöhe. Die geringfügig niedrigere bauliche Nutzung des Baublocks trägt zudem dazu bei, daß mit der Neuordnung günstigere Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen und somit eine Verbesserung des Wohnwertes erreicht wird.

Die notwendigen Stellplätze für die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes III-62 errichteten Wohngebäude sind auf den jeweiligen Grundstücken ebenerdig angelegt. Für die Baumaßnahmen des Sanierungsbauträgers werden sie mit Ausnahme von Stellplätzen für Besucher in einer geplanten Tiefgarage (Eintragung als Vorschlag) nachgewiesen. Dadurch verbleiben die Grün- und Freiräume im Blockinnenraum weitgehend als solche, so daß sowohl den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs in befriedigender Weise Rechnung getragen wird als auch 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 und Baugrenzen aus dem Jahre 1960 festgesetzt.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617 / GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949 / GVBl. S. 1250). 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949 / GVBl. S. 1250);

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. Auswirkungen auf den Haushaltsplan
und die Finanzplanung:*

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die unrentierlichen Sanierungskosten werden nach überschläglichen Ermittlungen etwa 4 554 000 DM betragen.

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 Sanierungsbauträger aus dem Haushalt unter Kapitel 1201 Titel 893 31 erstattet.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Siehe Ausführungen unter I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit.

Berlin, den 6. November 1980

Der Senat von Berlin

Lüder
Bürgermeister

Ristock
Senator
für Bau- und Wohnungswesen