



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-164 für die Grundstücke Hussitenstraße 16-18, Usedomer Straße 19-22 und Jasmunder Straße 16-21 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-164 für die Grundstücke Hussitenstraße 16-18, Usedomer Straße 19-22 und Jasmunder Straße 16-21 im Bezirk Wedding

Vom 4. Januar 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-164 vom 22. September 1978 für die Grundstücke Hussitenstraße 16-18, Usedomer Straße 19-22 und Jasmunder Straße 16-21 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.

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 dient als Rechtsgrundlage für die Durchführung der dem städtebaulichen Ziel entsprechenden Neuordnung innerhalb der in seinem Geltungsbereich gelegenen Grundstücke. Er regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung.

Die Grundstücke gehören mit Ausnahme des privateigenen Grundstücks Jasmunder Straße 21 dem Sanierungsträger, der Deutschen Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaues, gemeinnützige Aktiengesellschaft (DEGEWO). Sie beabsichtigt, das erhaltenswerte Vordergebäude auf dem Grundstück Jasmunder Straße 19 zu modernisieren und die nicht erhaltenswerte Bebauung auf ihren übrigen Grundstücken – soweit nicht bereits erfolgt – zu beseitigen und eine Neubebauung zu errichten. Das Vordergebäude auf dem privaten Grundstück ist erhaltenswert und soll modernisiert werden.

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 7. Änderungsplan vom 28. Januar 1976 (ABl. 1978 S. 1344) sind die Grundstücke als allgemeines Wohngebiet mit der Geschosflächenzahl 2,0 dargestellt. Das Gelände ist gemäß § 5 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes als Sanierungsgebiet kenntlich gemacht.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt im einzelnen unter anderem fest

1. die Grundstücke Hussitenstraße 16-18, Usedomer Straße Nr. 19-22 und Jasmunder Straße 16-21 als allgemeines Wohngebiet, die überbaubaren Grundstücksflächen (erweiterte Baukörperausweisung) unter Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse für fünf-, sechs- und sieben-geschossige bauliche Anlagen im Rahmen einer baulichen Nutzung von Geschosflächenzahl 2,0 ausgewiesen;
2. eine Sichtfläche von 13,0 m Kathetenlänge an der Usedomer Straße Ecke Hussitenstraße;
3. Teilabschnitte der Straßenverkehrsfläche der Hussitenstraße, der Usedomer Straße und der Jasmunder Straße.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

- a) Die für die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet mit der festgesetzten Geschosflächenzahl 2,0 zulässige Geschosfläche erhöht sich um die Flächen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebeneinrichtungen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer Geschosfläche, die der Geschosflächenzahl 2,2 ent-

spricht (§ 21 a Abs. 5 BauNVO 1977 in Verbindung mit § 67 Abs. 1 Satz 2 BauO Bln).

- 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 BBauG 1976 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO 1977).
- c) Die Sichtfläche ist von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG 1976 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO 1977).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

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 bis zur Geschosflächenzahl 2,0 – unter Anwendung des § 21 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung bis zur Geschosflächenzahl 2,2 –.

Da eine im Rahmen der Geschosflächenzahl 2,0 liegende bauliche Nutzung der Grundstücke – wie im Bebauungsplan festgesetzt – unter Zugrundelegung der Vorschriften des § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 städtebaulich gerechtfertigt war und sonstige öffentliche Belange dieser Ausnutzung nicht entgegenstanden, war für diesen und für die für eine höhere Nutzung in Frage kommenden übrigen Bereiche des allgemeinen Wohngebietes im Sanierungsgebiet Wedding – Brunnenstraße im 7. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan von Berlin das Maß der Nutzung auf Geschosflächenzahl 2,0 angehoben worden. Die Grundstücke gehörten bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 bereits zu einem überwiegend bebauten, baulich weit höher genutzten Gebiet.

Die höhere Nutzung berücksichtigt städtebaulich-gestalterische Gründe; sie entspricht auch dem planerischen Wunsch, verkehrlich gut erschlossene Grundstücke im unmittelbaren Innenstadtbereich aus stadtwirtschaftlichen Gründen möglichst intensiv zu nutzen.

Die notwendigen Stellplätze werden mit Ausnahme der ebenerdig herzustellenden Besucherstellplätze in einer als Vorschlag eingetragenen Tiefgarage nachgewiesen. Damit wird den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs in befriedigender Weise Rechnung getragen und der intensiveren baulichen Nutzung stehen ausreichend große Flächen im Blockinnenraum für eine Nutzung als Grün- und Freiräume gegenüber, auf denen die Kinderspielflächen, Freizeit- und Bewegungsflächen und Wirtschaftsflächen im notwendigen Umfang und in günstiger Lage erbracht werden können.

Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich allgemein aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht. Die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich des Baublocks und darüber hinaus werden durch die weitgehende Entkernung des Blockinnenraumes und die damit gegenüber der früher vorhandenen Bebauung wesentlich verringerte bauliche Ausnutzung sowie insbesondere auch durch die mit dem Anschluß der Wohnungen an Sammelheizungsanlagen in Fortfall kommenden Einzelheizungsstätten wesentlich verbessert. Gegenüber der bisherigen Rechtslage wurde die zulässige Nutzung für die Grundstücke durch den Bebauungsplan allerdings maßvoll angehoben.

Die der Planung entsprechenden Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen wurden unter Aufhebung der gegenstandslos gewordenen förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien festgesetzt.

Die Verbreiterung der Usedomer Straße um 3,75 m nach Süden trägt dem vorhandenen Ausbau der Usedomer Straße sowie den gegebenen Eigentumsverhältnissen Rechnung.

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

III. Verfahren

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger gemäß § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 fand in der Zeit vom 27. Januar bis 27. Februar 1978 statt. Auswirkungen auf dem Inhalt des Bebauungsplanes ergaben sich nicht.

Die Planung der Neugestaltung des Sanierungsgebietes ist mit den Betroffenen auf Grund der Vorschriften des § 9 des Gesetzes über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz – StBauFG) in der Fassung vom 18. August 1976 erörtert worden. Für den Inhalt des Bebauungsplanes ergaben sich auch hieraus keine Änderungen.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wedding hat dem Bebauungsplan am 16. November 1978 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 in der Zeit vom 5. Januar bis 5. Februar 1979 öffentlich ausgelegen. Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan wurden nicht vorgebracht.

Der Sanierungsträger, die DEGEWO, hat nach Einsichtnahme in den Bebauungsplan anlässlich der öffentlichen Auslegung darauf hingewiesen, daß mit der Regelung der Zulässigkeit von Stellplätzen für Besucher im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen des Blockinnenraumes durch eine Planergänzungsbestimmung nach seiner Auffassung ein mit den Zielen der Sanierung nicht vereinbarer städtebaulicher Mißstand geschaffen würde und angeregt, im Bebauungsplan festzusetzen, daß die Stellplätze für Besucher in Form von Parkhöfen an der Uedomer Straße hergestellt werden können.

Hierzu ist zu bemerken, daß eine Rechtsgrundlage für eine derartige Regelung im Bebauungsplan nicht gegeben ist. Notwendige Stellplätze und Garagenstellplätze müssen nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen auf dem jeweiligen Baugrundstück beziehungsweise einen geeigneten und dafür zu bestimmenden Grundstück hergestellt werden. Erst wenn die Herstellung auf den Baugrundstücken oder in zumutbarer Entfernung davon nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist, wird die Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagenstellplätze unter bestimmten Voraussetzungen durch Zahlung eines Ablösungsbetrages erfüllt werden können oder müssen. Für den Bebauungsplan ergab sich keine Notwendigkeit, eine derartige Festsetzung zu treffen; die Stellplätze für Besucher können danach sowohl in der Tiefgarage

als auch ebenerdig in dafür geeigneter Lage im Blockinnenraum hergestellt werden. Die Klärung dieser Frage muß anhand des Bauantrages im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Der Anregung des Sanierungsträgers konnte nicht gefolgt werden.

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. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die Kosten der Ordnungsphase der Sanierung betragen nach überschläglichen Ermittlungen etwa 4 400 000 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, Haushaltsstelle 893 31 erstattet.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Siehe Auswirkungen unter II. Inhalt des Planes.

Berlin, den 24. Januar 1980

Der Senat von Berlin

Stobbe
Reg. Bürgermeister

Ristock
Senator
für Bau- und Wohnungswesen