



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-165 für das Gelände zwischen Voltastraße, Jasmunder Straße, Usedomer Straße und Hussitenstraße im Bezirk Wedding

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, daß der Senat die nachstehende Verordnung erlassen hat:

Verordnung

über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-165
für das Gelände zwischen Voltastraße, Jasmunder Straße,
Usedomer Straße und Hussitenstraße
im Bezirk Wedding

Vom 7. September 1981

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 und § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), geändert durch Gesetz vom 5. März 1981 (GVBl. S. 402), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan III-165 vom 19. März 1980 mit Deckblatt vom 3. Februar 1981 für das Gelände zwischen Voltastraße, Jasmunder Straße, Usedomer Straße und Hussitenstraße 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 vom 10. Juni 1964 (GVBl. S. 687) über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-77 für die Grundstücke Jasmunder Straße 15 - 15 a Ecke Usedomer Straße 14, Usedomer Straße 15-18 a und 18 b Ecke Hussitenstraße 19 im Bezirk Wedding außer Kraft.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche der Voltastraße und der Hussitenstraße 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 Baublock gehörte zu einem früher mit Mietkasernen aus der Gründerzeit mit engen Hinterhöfen, schlechter Belichtung und Belüftung, ungenügenden sanitären Einrichtungen und ohne hinreichende 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 III. Inhalt des Planes dargelegt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes war als Rechtsgrundlage für die Durchführung der dem städtebaulichen Ziel entsprechenden Neuordnung innerhalb der in seinem Geltungsbereich gelegenen Baugrundstücke erforderlich. Der Bebauungsplan ordnet die Grundstücke überwiegend dem allgemeinen Wohngebiet zu. Ausnahmen bilden die Gemeinbedarfsfläche - Neuapostolische Kirche - auf dem Grundstück Hussitenstraße 20-21 und die Grünfläche-Parkanlage mit Spielplatz - auf den Grundstücken Usedomer Straße 18 A-18 B und Hussitenstraße 19. Für die Baugrundstücke regelt der Bebauungsplan Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung.

Der durch Verordnung vom 10. Juni 1964 (GVBl. S. 687) festgesetzte Bebauungsplan III-77, der die nach den damaligen städtebaulichen Vorstellungen beabsichtigte und durchgeführte Neubebauung auf dem privateigenen Baugrundstück Jasmunder Straße 15-15 A und Usedomer Straße 14 mit fünfgeschossigen Wohngebäuden und auf dem bereits damals im Eigentum des Sanierungsträgers, des Vaterländischen Bauvereins e. G., stehenden

Baugrundstücks Usedomer Straße 16-18 mit einem vier- und achtgeschossigen Wohngebäude und einem eingeschossigen Garagengebäude, eine fünfgeschossige Randbebauung auf dem Grundstück Usedomer Straße 15, sowie die Festsetzung der Grundstücke Usedomer Straße 18 A-18-B und Hussitenstraße 19 als öffentliche Grünfläche im Bereich des Grundstücks Usedomer Straße 18 A zusätzlich mit der Zweckbestimmung - Roller- und Rollschuhbahn - beinhaltete, wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes III-165 einbezogen und durch diesen ersetzt.

Die übrigen, als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Baugrundstücke, auf denen sich zum Teil noch eine Althausbebauung mit Vorder-, Seiten- und Hintergebäuden befindet, gehören überwiegend dem Sanierungsträger, dem Vaterländischen Bauverein e. G.

Die Grundstücke Hussitenstraße 22 und 23 gehören der Deutschen Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaues, gemeinnützige Aktiengesellschaft (DeGeWo) und sind unbebaut beziehungsweise abgeräumt, das abgeräumte Grundstück Hussitenstraße 24 und Voltastraße 12 gehört der Allgemeinen Elektrizitäts-Gesellschaft AEG-Telefunken und wird als Stellplatzfläche genutzt.

Der Sanierungsträger beabsichtigt, die erhaltenswerten Vordergebäude auf seinen Baugrundstücken - Voltastraße 13-14, Jasmunder Straße 13-14 und Usedomer Straße 15 - nach neuzeitlichen städtebaulichen Gesichtspunkten zu modernisieren. Er strebt den Erwerb der Baugrundstücke der DeGeWo und der AEG-Telefunken an und will auf diesen Baugrundstücken eine den städtebaulichen Vorstellungen entsprechende Neubebauung des Blockrandes errichten; die neue Blockrandbebauung auf seinen Grundstücken Voltastraße 15-17 und Jasmunder Straße 11-12 ist unabhängig von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auf Grund der geltenden Rechtslage und zum Teil im Wege der Anwendung des § 31 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes genehmigt und inzwischen im Rohbau fertiggestellt worden. Die noch vorhandenen, nicht erhaltenswerten Seiten- und Hintergebäude auf den Baugrundstücken des Sanierungsträgers werden beseitigt.

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 für das allgemeine Wohngebiet nicht entgegenstanden, wurde für diesen und die hierfür in Frage kommenden übrigen 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 im allgemeinen Wohngebiet 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 verkehrsgünstig gelegenen Bereichs.

Negative Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich weder aus der Bebauung und Nutzung der Baugrundstücke noch allgemein aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Wenngleich die früher baulich weit intensiver genutzten Grundstücke gegenüber dem bisher planungsrechtlich zulässigen Nutzungsmaß zum Teil einer höheren Nutzung zugeführt werden, werden im Zuge der mit den Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse angestrebten Erneuerung und Umgestaltung dieses überalterten Baugbietes mit der hiermit einhergehenden Änderung der Nutzungsart für Teilflächen des Baublocks gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen, das heißt, es wird ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität geleistet. Von den Baugrundstücken mit ihren in Zukunft großflächigen Grün- und Freiräumen werden zudem mit dem Anschluß der Neubauten und der modernisierten Altbauten an Sammelheizungsanlagen im Vergleich zu den früher in der dichten Bebauung mit ihren zahlreichen Einzelfeuerungsstellen vorhandenen Einzelemittenten wesentlich geringere Emissionen ausgehen.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegen die nicht von den erwähnten Festsetzungen des Bebauungsplanes III-77 betroffenen Grundstücke und Straßenverkehrsflächen im allgemeinen Wohngebiet, im gemischten Gebiet beziehungsweise im beschränkten Arbeitsgebiet der Baustufe V/3.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 8. Änderungsplan vom 31. Januar 1977 (ABl. 1981 S. 906), sind das Grundstück Hussitenstraße 20-21 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - Kirche - und die übrigen Grundstücke als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschosflächenzahl 2,0 dargestellt und das Gelände mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen der Hussitenstraße und der Voltastraße 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 27. Januar bis 27. Februar 1978 statt; die Planung der Neugestaltung wurde gemäß § 9 Abs. 1 des Städtebauförderungsgesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Betroffenen am 9. Februar 1978 erörtert. Auswirkungen für den Bebauungsplan ergaben sich nicht.

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 berücksichtigt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wedding hat dem Bebauungsplan am 26. Juni 1980 zugestimmt. Gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 hat der Bebauungsplan nach fristgerechter Bekanntmachung am 11. Juli 1980 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 1086 in der Zeit vom 21. Juli bis 21. August 1980 öffentlich ausgelegen. Bedenken und Anregungen wurden zum Bebauungsplan nicht vorgebracht.

Als Ergebnis der inzwischen konkretisierten Sanierungsplanung ergab sich nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, daß die für die Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet aufgenommene Geschosflächenzahl 2,0 als höchstzulässiges Nutzungsmaß für die einzelnen Baugrundstücke wegen ihrer Lage (Eckgrundstücke) und ihres Zuschnitts zur Erzielung einer sinnvollen, möglichen und notwendigen Bebauung auf Grund der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen und der allgemein zulässigen Zahl der Vollgeschosse teils nicht erreichbar und teils nicht ausreichend bemessen war. Bei der Planung der Neugestaltung waren jedoch auch die aus dem Gesamtzusammenhang erkennbaren stadtebaulichen Belange zu berücksichtigen. Hiernach war die Blockrandbebauung auf den für eine Neubebauung und für eine Modernisierung vorgesehenen Grundstücken aus städtebaulichen Gründen weitgehend zu erhalten. Auf die Festsetzung der höchstzulässigen Geschosflächenzahl wurde daher verzichtet.

Darüber hinaus konnte auf eine in einer Nebenzeichnung vom zweiten Vollgeschoß ab beabsichtigte Festsetzung von vortretenden Gebäudeteilen vor dem Grundstück Voltastraße 15-17/Jasmunder Straße 11-12 wegen ihres geringfügigen Ausmaßes im Hinblick auf die Ausnahmeregelung nach § 23 Abs. 3 Satz 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 der Baudurchführungsverordnung (BauDVO) vom 1. Oktober 1979 (GVBl. S. 1774) verzichtet werden. Außerdem erbrachte diese die Grundzüge der Planung nicht berührende Entwurfsdurcharbeitung die Notwendigkeit, die Festsetzungen für die Baugrenzen für das zulässige zweite bis sechste Vollgeschoß in den Eckbereichen auf den Grundstücken Hussitenstraße 24 und Voltastraße 12 sowie Voltastraße 15-17/Jas-

munder Straße 11-12 durch Nebenzeichnungen zu ändern. Diese auf die Obergeschoßflächen beschränkte Änderung sichert in diesen Geschossen bessere Gestaltungsmöglichkeiten für die Grundrißlösungen der geplanten beziehungsweise im Bau befindlichen Wohngebäude.

Der Bebauungsplan wurde nach der öffentlichen Auslegung durch Deckblatt vom 3. Februar 1981 entsprechend geringfügig geändert. Aus diesem Grunde mußte gemäß § 2 a Abs. 7 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt werden. Von den in diesem Verfahren zu Beteiligten sind keine die Änderungen des Bebauungsplanes berührenden Stellungnahmen abgegeben worden.

III. Inhalt des Planes

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

1. das Baugrundstück Hussitenstraße 20-21 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - Neupostolische Kirche -, die überbaubare Grundstücksfläche (Baukörperausweisung) unter Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse für eine dreigeschossige bauliche Anlage;
2. die Baugrundstücke Hussitenstraße 22-24, Voltastraße 12-17, Jasmunder Straße 11-15 A und Usedomer Straße 14-18 als allgemeines Wohngebiet, die überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) unter Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse für die teils vorhandene, teils im Bau befindliche und teils geplante vier-, fünf-, sechs- und achtgeschossige Randbebauung und für ein eingeschossiges Waschhaus;
3. in zwei Nebenzeichnungen die Baugrenzen für das zulässige zweite bis sechste Vollgeschoß der zwei im Erdgeschoß als Luftgeschoß ausgebildeten Gebäudeteile und als Sichtflächen festgesetzten Grundstücksflächen auf den Grundstücken Hussitenstraße 24 und Voltastraße 12 sowie Voltastraße 15-17 und Jasmunder Straße 11-12;
4. die berlineigenen Grundstücke Usedomer Straße 18 A - 18 B und Hussitenstraße 19 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Parkanlage mit Spielplatz -;
5. Teilabschnitte der Straßenverkehrsfläche der Voltastraße, der Jasmunder Straße, der Usedomer Straße und der Hussitenstraße.

In den Planergänzungsbestimmungen wurden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

- a) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdischen 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 Buchst. b BBauG in der Fassung 1976 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO in der Fassung 1977).

- b) Die Sichtflächen sind von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BBauG in der Fassung 1976 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO in der Fassung 1977).

Die bauliche Nutzung der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet, die im Mittel bei Geschosflächenzahl 2,0 liegt, überschreitet den Höchstwert des nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 für diese Gebietsart zulässigen Maßes der Nutzung. Die bereits im Flächennutzungsplan vorgenommene Anhebung auf Geschosflächenzahl 2,0 ist - wie unter I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit und unter II. Verfahren dargelegt - nach § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung in der zuvor genannten Fassung städtebaulich gerechtfertigt. Sie sichert eine vom Straßenbild her ausreichend hohe Randbebauung.

Die notwendigen Stellplätze für die in den Jahren 1956 beziehungsweise 1962 auf den Grundstücken Jasmunder Str. 15-15 A und Usedomer Straße 14 sowie Usedomer Straße 16-18 errichteten Wohngebäude sind auf den jeweiligen Grundstücken ebenerdig angelegt. Für die Baumaßnahmen des Sanierungsträgers werden sie mit Ausnahme von Stellplätzen für Besucher in einer im Bau befindlichen Tiefgarage (Eintragung als Vorschlag) nachgewiesen. Eine Herstellung der Stellplätze für Besucher in den Eingangsbereichen der Tiefgarage, wo sie den Besuchern jederzeit zugänglich sind, steht den Ausweisungen des Bebauungsplanes nicht entgegen. Mit der Verlegung der vorhandenen Stellplätze verbleiben die Freiräume im Blockinnenraum weitgehend als Grünräume, so daß sowohl den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs in befriedigender Weise Rechnung getragen wird, als auch die auf den im Eigentum des Sanierungsträgers stehenden beziehungsweise von ihm zu erwerbenden Grundstücken herzustellenden Kinderspielflächen und Freizeit- und Bewegungsflächen im erforderlichen Umfang und in günstiger Lage auf den Freiflächen des Blockinnenraumes erbracht werden können.

Die von der Darstellung allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschosflächenzahl 2,0 im Flächennutzungsplan abweichende Festsetzung der berlineigenen Grundstücke Usedomer Straße 18 A-18 B und Hussitenstraße 19 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Parkanlage mit Spielplatz – ist als Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung anzusehen. Das Vorhandensein der Grünfläche ist eine Tatsache, die die verbindliche Bauleitplanung zu berücksichtigen hatte. Die Abweichung trägt auch mit zur Rechtfertigung der städtebaulichen Gründe bei, die für die Planung der Neugestaltung im Baublock als Teil der Gesamtlösung im Sanierungsgebiet Wedding – Brunnenstraße im Flächennutzungsplan für die Anhebung des Maßes der Nutzung im allgemeinen Wohngebiet auf Geschosflächenzahl 2,0 bestimmend waren. Die besondere Qualität der städtebaulichen Lösung für den Baublock wird durch den Umstand betont, daß zusammen mit der Grünfläche und der Festsetzung der überwiegenden Fläche des Blockinnenraumes als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und der danach durchzuführenden weitgehenden Begrünung dieser Fläche in diesem Bereich ein zusätzliches Angebot an begrüneten Flächen für Spiel, Freizeit und Bewegung geschaffen wird, das vielfältige Betätigungsmöglichkeiten eröffnet, zu einer Steigerung des Wohnwertes beiträgt und die Belange des Umweltschutzes begünstigt.

Die zusammen nur knapp 900 m² großen Grundstücke sind – wie unter I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit ausgeführt – bereits im Jahre 1964 im Bebauungsplan III-77 nach Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange – Herstellung einer Grünfläche mit einem Kinderspielfeld oder Neubebauung – als öffentliche Grünfläche und im Bereich des Grundstücks Usedomer Straße 18 A zusätzlich mit der Zweckbestimmung – Roller- und Rollschuhbahn – festgesetzt und damals für diesen Nutzungszweck hergerichtet worden. Damit konnte auf den Grundstücken für die Bewohner des zu jener Zeit noch dicht besiedelten Baugebietes bereits eine kleine Grünfläche mit einem dringend benötigten Spielplatz geschaffen werden. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 1965 wurden Kinderspielflächen zudem noch nicht dargestellt. In Anbetracht des heute noch bestehenden Defizits an öffentlichen Kinderspielflächen in diesem Gebiet erschien es geboten, die Grünfläche zu erhalten und das Grundstück erneut einer entsprechenden Festsetzung zuzuführen. Der an dieser Stelle geöffnete Blockrand trägt durch die Nutzung der Grundstücke zu einer stadträumlichen Betonung der Kirche auf dem nördlich angrenzenden Grundstück bei und erfüllt somit auch städtebauliche und stadtgestalterische Ziele.

Bei der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichenden Festsetzung der Grundstücke als Grünfläche handelt es sich um eine relativ kleine Fläche des umliegenden allgemeinen Wohngebietes. Die Grundzüge des Flächennutzungs-

planes werden durch diese Verfeinerung der Planung nicht berührt. Sie trägt sowohl den öffentlichen Belangen als auch den privaten Interessen der Bewohner voll auf Rechnung. Die Merkmale der Entwicklung werden durch die vorgenannten Gründe bestätigt.

Die der Planung entsprechenden Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen wurden unter Aufhebung der teils bestehenden Straßen- und Baufluchtlinien und der teils vorhandenen festgesetzten Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen 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 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – Bau-NVO –) 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), geändert durch Gesetz vom 5. März 1981 (GVBl. S. 402);

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 2912000 DM betragen, davon sind bereits 1515000 DM verausgabt.

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 Kapitel 1201, Titel 893 31 „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen mit Bundesbeteiligung“ erstattet.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Siehe Ausführungen unter I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit.

Berlin, den 25. September 1981

Der Senat von Berlin

Dr. v. Weizsäcker
Reg. Bürgermeister

Rastemborski
Senator
für Bau- und Wohnungswesen