

Der Senat von Berlin
BauWohn II b A 23-6142/III-166
Fernruf: bei Durchwahl 867-6982
intern (95) 6982

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - GSen -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin
über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-166
für das Gelände zwischen Voltastraße, Wattstraße, Usedomer Straße
und Jasmunder 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:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-166
für das Gelände zwischen Voltastraße, Wattstraße, Usedomer Straße und
Jasmunder Straße im Bezirk Wedding

Vom 15. Juli 1983

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 Bundesbau-
gesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt
geändert durch Gesetz vom 30. November 1981 (GVBl. S. 1470), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan III-166 vom 19. März 1980 mit Deckblatt vom 10. September 1980

für das Gelände zwischen Voltastraße, Wattstraße, Usedomer Straße und Jasmunder 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 werden 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 und Erforderlichkeit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche der Voltastraße 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 gehört zu einem früher mit Mietkasernen aus der Gründerzeit mit engen Hinterhöfen, schlechter Belichtung und Belüftung, ungenügenden sanitären Einrichtungen und ohne ausreichende Freiflächen bebauten Gebiet, in dem es geboten war, diese ungesunden und unwürdigen, städtebauliche und 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 Stadterneuerungsprogrammes 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 liegt. Ein Wettbewerb erbrachte im gleichen Jahr die Grundlage für die Ausarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes, das der Planung für diesen Teil des Sanierungsgebietes zugrunde gelegt wurde.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist 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 Gemeinbedarfsflächen - Evangelische Kirche - auf dem Grundstück Usedomer Straße 11 und - Kindertagesstätte - auf dem neu zu bildenden Grundstück Wattstraße 16. Für die Baugrundstücke regelt der Bebauungsplan Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung.

Die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Baugrundstücke, auf denen sich zum Teil noch Althausbebauung befindet, gehören überwiegend dem Sanierungsträger, der Deutschen Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaues, gemeinnützige Aktiengesellschaft (DeGeWo).

Der Sanierungsträger beabsichtigt, auf den Grundstücken Jasmunder Straße 10, Voltastraße 18 - 25, Wattstraße 14 - 15 sowie Jasmunder Straße 5 - 8, Usedomer Straße 12 - 13 A eine den städtebaulichen Vorstellungen entsprechende Neubebauung des Blockrandes zu errichten. Für die Genehmigung der neuen Blockrandbebauung wurde für den Bebauungsplan das Vorliegen der Voraussetzungen des § 33 des Bundesbaugesetzes ("Planreife") bestätigt; zum Teil wurde mit der Durchführung der Vorhaben bereits begonnen.

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 höher genutzten Gebiet. Neben den städtebaulich-gestalterischen Gründen sprachen auch stadtwirtschaftliche Gründe für eine intensive bauliche Nutzung des verkehrsgünstig gelegenen Bereiches.

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 Baugebietes mit der hiermit einhergehenden Änderung der Nutzungsart für Teilflächen des Baublockes 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 - für die die bereits vorhandenen Bäume auf den Grundstücken Usedomer Straße 11, Jasmunder Straße 10/Voltastraße 18, Voltastraße 22 - 24, Wattstraße 15 - 16 auch beim Bau der Tiefgarage erhalten werden sollen werden mit dem Anschluß der Neubauten an Sammelheizungsanlagen im Vergleich zu den früher in der dichten Bebauung mit ihren zahlreichen Einzelfeuerungsstellen vorhandenen Einzelelementen wesentlich geringere Emissionen ausgehen.

Einer Abschirmung zum nördlich angrenzenden reinen Arbeitsgebiet bedurfte es nicht. An der Nordseite der Voltastraße stehen geschlossene Werkhallen, die nur geringe Lärm- oder Staubemissionen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dringen lassen. Die Emissionen liegen weit unterhalb der Gefahrenschwelle. Sie sind auf Grund der gewachsenen Struktur des Stadtgebietes, in dem der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt und in dem das enge Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe typisch ist, zumutbar. Überdies ist beabsichtigt, die Werkhallen unter Denkmalschutz zu stellen, so daß die Erhaltung dieser schützenden geschlossenen Wand auf Dauer gesichert ist; das entsprechende Verfahren nach dem Denkmalschutzgesetz Berlin ist bereits eingeleitet.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegt das Gelände im allgemeinen Wohngebiet und ein Geländestreifen entlang der Voltastraße im beschränkten Arbeitsgebiet der Baustufe V/3.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 22. Änderungsplan vom 3. April 1981 (ABl. 1983 S. 702), sind der Blockinnenbereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - Kindertagesstätte -, das Grundstück Usedomer Straße 11 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - Kirche - und die übrigen Grundstücke als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschoßflächen-

zahl 2,0 dargestellt; das Gelände ist mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche 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 und am 14. 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 zum Bebauungsplan wurden von der Deutschen Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaues, gemeinnützige Aktiengesellschaft (DeGeWo) vorgebracht. Als Ergebnis der inzwischen konkretisierteren Sanierungsplanung ergab sich aus der die Grundzüge der Planung nicht berührenden Entwurfsdurcharbeitung die Zweckmäßigkeit,

1. die beabsichtige Festsetzung der Baugrenzen geringfügig zu ändern, und zwar

- 1.1 die Gebäudetiefe für die Grundstücke Voltastraße 20 - 25 Ecke Wattstraße 14 von 12,0 m auf 13,0 m und für das Grundstück Usedomer Straße 13 A Ecke Jasmunder Straße 5 für den an der Usedomer Straße gelegenen Bereich von 12,0 m auf 13,5 m zu vergrößern und
- 1.2 durch Aufnahme von zwei Nebenzeichnungen für die Eckbebauung auf den Grundstücken an der Volta- Ecke Wattstraße und an der Jasmunder Ecke Usedomer Straße jeweils vom zweiten Vollgeschoß ab die Möglichkeit zu schaffen, abweichend von der im ersten Vollgeschoß durch Eckabschrägungen bestimmten Baugrenzenführung bis in den Verlauf der Straßenbegrenzungslinien hervorzutreten;
2. die an der Volta- Ecke Wattstraße ursprünglich mit einer Schenkellänge von 10,0 m vorgesehene Sichtfläche auf eine Schenkellänge von 3,0 m zu reduzieren.

Diese Änderungen sichern bessere Gestaltungsmöglichkeiten für die Grundrißlösungen der geplanten Wohngebäude.

Einer von der DeGeWo angeregten Erhöhungen der Zahl der Vollgeschosse für die Grundstücke Voltastraße 18, Wattstraße 15 und Usedomer Straße 12 von fünf auf sechs wurde nicht gefolgt, da durch Planergänzungsbestimmung geregelt ist, daß im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden können, wenn die Geschosßflächenzahl 2,0 nicht überschritten wird.

Der Bebauungsplan wurde nach der öffentlichen Auslegungen durch Deckblatt vom 10. September 1980 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 Stellungnahmen abgegeben worden.

III. Inhalt des Planes

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

1. ein neu zu bildendes Baugrundstück auf einer Teilfläche des Grundstücks Wattstraße 15 - 16 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - Kindertagesstätte -, bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise die überbaubare Grundstücksfläche für eine bauliche Nutzung mit zwei zulässigen Vollgeschossen im Rahmen der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschoßflächenzahl 0,4;
2. das Baugrundstück Usedomer Straße 11 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - Evangelische Kirche -, bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise die überbaubare Grundstücksfläche für eine bauliche Nutzung mit fünf zulässigen Vollgeschossen im Rahmen der Grundflächenzahl 0,4;
3. die Baugrundstücke Wattstraße 17 - 18 A, Usedomer Straße 9 - 10 und Jasmunder Straße 9 als allgemeines Wohngebiet, die überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) unter Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse für eine sechsgeschossige bauliche Anlage;
4. die übrigen Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet, die überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) unter Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse für fünf- beziehungsweise sechsgeschossige bauliche Anlagen im Rahmen einer baulichen Nutzung von Geschoßflächenzahl 2,0;
5. in zwei Nebenzeichnungen die Baugrenzen für das zulässige zweite bis sechste Vollgeschoß von zwei im Erdgeschoß als Luftgeschoß ausgebildeten Gebäudeteilen auf den Grundstücken Voltastraße 25 Ecke Wattstraße 14 und Jasmunder Straße 5 Ecke Usedomer Straße 13 A und der im Bereich des Grundstücks Voltastraße 25 Ecke Wattstraße 14 als Sichtfläche festgesetzten Grundstücksfläche;
6. Teilabschnitte der Straßenverkehrsfläche der Voltastraße, der Wattstraße, der Usedomer Straße und der Jasmunder Straße.

In den Planergänzungsbestimmungen wurden unter anderem folgende Regelungen getroffen.

- a) Im allgemeinen Wohngebiet mit der festgesetzten Geschoßflächenzahl 2,0 können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird;
- b) die für die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet mit der festgesetzten Geschoßflächenzahl 2,0 zulässige Geschoßfläche erhöht sich um die Flächen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebeneinrichtungen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer Geschoßfläche, die der Geschoßflächenzahl 2,3 entspricht;
- c) die Bebauungstiefe beträgt für das Grundstück Usedomer Straße 11 40 m, gerechnet von der Baugrenze an; eine Überschreitung kann bis zu einer Tiefe von 60 m zugelassen werden, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen;
- d) 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, Müllhäuschen und ähnliche Einrichtungen; Werbeanlagen und Stellplätze 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);

- e) die Sichtfläche ist von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BBauG in 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 Geschoßflächenzahl 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 der historischen Berliner Traufhöhe entspricht, auf die das Straßenraster hin abgestellt ist. Das innerhalb der Sanierungsgebiete vorliegende Bekenntnis zum Hobrecht-Plan bedingt für die stadträumliche Gestaltung die Proportionen von Blockgrößen, Straßenbreiten und Bebauungshöhen.

Die notwendigen Stellplätze für die in den Jahren 1956 bis 1960 auf den Grundstücken Wattstraße 17 - 18 A, Usedomer Straße 9 - 9 B, Usedomer Straße 10 und Jasmunder Straße 9 errichteten Wohngebäude sind auf den jeweiligen Grundstücken ebenerdig angelegt. Für die Baumaßnahmen des Sanierungsträgers werden sie in Tiefgaragen (Eintragungen als Vorschlag) nachgewiesen. Mit der geplanten Verlegung von vorhandenen Stellplätzen, die auf freiwilliger Grundlage angestrebt wird, 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 zur Sanierung bestimmten Grundstücken herzustellenden Kinderspielplätze und Freizeit- und Bewegungsflächen im erforderlichen Umfang und in günstiger Lage auf den Freiflächen des Blockinnenraumes erbracht werden können.

Unter diesem Gesichtspunkt kann auch die geringfügige Abweichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Bereich der Grundstücke Wattstraße 15 - 16 - Änderung der Begrenzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - Kindertagesstätte - gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet als Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan angesehen werden, zumal bereits in der Begründung der Vorlage - zur Beschlußfassung - an das Abgeordnetenhaus von Berlin über den Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 im Zusammenhang mit der Kenntlichmachung von Sanierungsgebieten unter anderem für den Bezirk Wedding ausdrücklich darauf hingewiesen worden ist, daß in diesen Gebieten die Ausstattung mit Einrichtungen des Gemeinbedarfs nach den damaligen Erfordernissen vorgesehen wurde, um die Quantität sicherzustellen. Daher können im Zuge der Stadt-

erneuerung Standortverschiebungen sowie Standort- und Nutzungsänderungen eintreten, die mit einer besseren Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten und der Bevölkerungsbewegung im Zusammenhang stehen. 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 bestimmend waren. Die besondere Qualität der städtebaulichen Lösung für den Baublock wird durch den Umstand betont, daß zusammen mit 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 begrünten Flächen für Spiel, Freizeit und Bewegung geschaffen wird, das vielfältige Bestätigungsmöglichkeiten eröffnet, zu einer Steigerung des Wohnwertes beiträgt und die Belange der Umwelt begünstigt.

Der an mehreren Stellen geöffnete Blockrand ist durch die Bauweise der 50er Jahre bedingt, trägt aber durch die Nutzung der Grundstücke zu einer stadträumlichen Betonung der Kirche und der Zugangssituation zur Kindertagesstätte bei und erfüllt damit auch städtebauliche und stadtgestalterische Ziele.

Bei der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichenden Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte handelt es sich um eine relativ kleine Fläche des umliegenden allgemeinen Wohngebietes. Die Grundzüge des Flächennutzungsplanes 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 Kriterien bestätigt.

Die der Planung entsprechenden Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen wurden unter Aufhebung der bestehenden Straßen- und Baufluchtlinien 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 - BauNVO -) 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 1981 (GVBl. S. 1470);

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), geändert durch Gesetz vom 24. März 1983 (GVBl. S. 582);

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

C. Auswirkung auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die unrentierlichen Sanierungskosten werden nach überschläglichen Ermittlungen etwa 2.515.000 DM betragen, davon sind bereits 1.386.000 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 1200, Titel 893 31 "Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen" erstattet.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Siehe Ausführungen unter I. Veranlassung und Erforderlichkeit.

Berlin, den 3. August 1983

Der Senat von Berlin

L u m m e r

.....

Bürgermeister

R a s t e m b o r s k i

.....

Senator für Bau- und Wohnungswesen