

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

I D 2 Ku-6142/III-177

Telefon: bei Durchwahl 9025 - 11 39

intern (925) - 11 39

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-177

im Bezirk Mitte

Ich bitte, gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die nachstehende Verordnung erlassen hat:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplans III-177

im Bezirk Mitte, Ortsteil Wedding

Vom 18. April 2002

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762), in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1 und mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) in der bis zum Inkrafttreten des Verwaltungsreformgesetzes vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 241) geltenden Fassung in Verbindung mit Art. XI Abs. 1 des Verwaltungsreformgesetzes wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan III-177 vom 21. November 1983, mit Deckblättern vom 20. Februar 1985 und 4. Dezember 1990, für die Grundstücke Weddingstraße 1, 1 A, 8 - 10, Pankstraße 84, 84 A, 85, 85 A und 86 sowie für einen Abschnitt der Kösliner Straße im Bezirk Mitte, Ortsteil Wedding, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann beim Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Amt für Planen und Genehmigen, Fachbereich Stadtplanung und Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 BauGB)

wird hingewiesen.

§ 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichnet oder die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind, innerhalb eines Jahres,
2. Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren

seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung geltend machen; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und nach § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie des Abwägungsgebots nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

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 Entwurfsbereich des Bebauungsplanes wurde ursprünglich von der Grenze eines Sanierungsgebietes durchschnitten. So lagen die Grundstücke Weddingstraße 8 - 10, Pankstraße 85 A, 86 in einem Gebiet, das durch die "Erste Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten" vom 4. Juli 1972 (GVBl. S. 1261, 1973 S. 1212), geändert durch die "Erste Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten" vom 1. November 1988 (GVBl. S. 2184), als Sanierungsgebiet Wedding-Nettelbeckplatz förmlich festgelegt wurden. Dieses Sanie-

ungsgebiet ist durch die "Zweite Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten" vom 21. September 1995 (GVBl. S. 615) aufgehoben.

Der Bebauungsplan III-177 erfasst Teile dieses ehemaligen Sanierungsgebietes Wedding-Nettelbeckplatz und die nordöstlich unmittelbar angrenzenden Grundstücke Weddingstraße 1, 1 A, Pankstraße 84 - 85 sowie angrenzende Teilflächen der Weddingstraße, der Kösliner Straße und der Pankstraße. Die hier inzwischen vollzogene städtebauliche Neuordnung beseitigte städtebauliche Mißstände wie z. B. ungenügendes Freiflächenangebot, schlechte Belichtung und Besonnung, mangelhafte Sanitäreinrichtungen sowie unverträgliche Funktionsmischungen.

Stadterneuerungsmaßnahmen zur dringend notwendigen Beseitigung städtebaulicher Mißstände sind in Berlin frühzeitig in Angriff genommen worden. Nach dem Ergebnis von Untersuchungen darüber, ob städtebauliche Mißstände vorliegen, wurden auf der Grundlage des vom Senat von Berlin im Jahre 1963 verkündeten Ersten Stadterneuerungsprogramms Pläne der Berliner Sanierungsgebiete entwickelt, die durch die Erste Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 4. Juli 1972 ihren Niederschlag fanden. Die eingangs erwähnten Grundstücke lagen innerhalb des Sanierungsgebietes Wedding-Nettelbeckplatz. Die außerhalb des Sanierungsgebietes gelegenen bereits oben erwähnten Grundstücke wurden zur Realisierung der städtebaulichen Neuordnung und der stadtplanerischen Neugestaltung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Grundlage für die Neugestaltung war der 1. Preis eines 1978/79 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs für das Gebiet um den Nettelbeckplatz.

Auf dem unweit dieses Platzes gelegenen und vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfassten Gelände wurde durch Abriss nicht erhaltenswerter Bausubstanz, Zusammenlegung von Grundstücken und Aufhebung von Straßenverkehrsflächen - ursprüngliche Einmündung der Weddingstraße in die Pankstraße - ein Baugrundstück gebildet, auf dem in den Jahren 1986/87 eine Wohnanlage entstand. Sie erhielt zur Erinnerung an ein im 19. Jahrhundert vorhandenes Gehöft den Namen "Weddinghof". Entlang der Pankstraße entstanden sechsgeschossige Wohngebäude und in der Grundstückstiefe an einem nach Nordwesten offenen Freiflächenareal beidseitig viergeschossige Wohnbauten. Es wurde eine Zahl von 94 Wohneinheiten erreicht. Auf dem Grundstück Weddingstraße 8 war bereits ein in den Jahren 1957/58 errichtetes Wohngebäude mit 12 Wohneinheiten vorhanden.

Das Neubauvorhaben ist im Wege der Anwendung des § 33 des damals geltenden Bundesbaugesetzes (Planreife) bereits 1986 genehmigt worden (Planreifebestätigung mit Schreiben III B 21 vom 30.6.1986).

Nach dem Neuordnungskonzept für die Bebauung und Nutzung des Sanierungsgebietes Wedding-Nettelbeckplatz war die im Rahmen der Geschoßflächenzahl 2,0 liegende bauliche Nutzung erwünscht und unter Zugrundelegung der Vorschriften des hier anzuwendenden § 17 Abs. 10 der Baunutzungsverordnung vom 15. September 1977 auch städtebaulich gerechtfertigt.

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 intensive bauliche Nutzung des zudem verkehrsgünstig gelegenen Bereichs. Sonstige öffentliche Belange stehen dem oben genannten baulichen Nutzungsmaß nicht entgegen.

Negative Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich im Vergleich zu der ursprünglich vorhandenen Nutzung des Gebietes 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 überwiegend einer höheren Nutzung zugeführt wurden, ist damit im Zuge der mit den Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse angestrebten Erneuerung und Umgestaltung dieses überalterten Baugebietes und den damit geschaffenen gesunden Wohnverhältnissen ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität der Bewohner geleistet worden.

Durch die bauliche und sonstige Nutzung der Baugrundstücke mit ihren Grün- und Freiräumen ergeben sich - auch im Hinblick auf die weitgehende Unterbringung der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen - im Vergleich zu der bisherigen Situation beträchtliche Umweltverbesserungen, durch die die Überschreitung ausgeglichen wird. Darüber hinaus werden die Überschreitungen durch die besondere Lage am Pankegrünzug, zum öffentlichen Personennahverkehr (200 m zu den Haltestellen von 3 Buslinien, 250 m zum nächsten S-Bahnhof - Wiedereröffnung demnächst vorgesehen, derzeit im Bau, - und 500 m zum nächsten U-Bahnhof) sowie zum Individualverkehr (Pankstraße, Reinickendorfer Straße als übergeordnete Hauptverkehrsstraßen) ausgeglichen.

Die außerhalb des Sanierungsgebietes liegenden Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes III-177 wurden bei der städtebaulichen Beurteilung der Gesamtsituation um den Nettelbeckplatz wegen ihrer unmittelbaren Nachbarschaft mit einbezogen, zumal auch hier die oben geschilderten Sachverhalte hinsichtlich der baulichen Mißstände zutrafen.

Das Grundstück Weddingstraße 8, auf dem sich ein in den Jahren 1957/58 errichteter Wohnbau befindet, wurde zur planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes und zur Arrondierung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes war als Rechtsgrundlage für die Durchführung der dem städtebaulichen Ziel entsprechenden Neuordnung der in seinem Geltungsbereich gelegenen Baugrundstücke erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes III-177 liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Berlin-Tegel und im Schutzbereich der Radaranlage Tegel.

Bauvorhaben ab einer Höhe von 110,00 m über NN sind deshalb der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, VII G, vorzulegen (vgl. §§ 12 - 15 und § 18 a des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 550).

Die sich daraus ergebenden Höhenbeschränkungen sind beachtet worden.

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 (ABl. S. 4367), zuletzt geändert am 16. Januar 2001 (ABl. S. 420) - sind die Grundstücke überwiegend als Wohnbaufläche, W 1 (GFZ über 1,5) und entlang der Panke als Grünfläche - Parkanlage - (in symbolischer Breite) sowie die Pankstraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die Grundstücke liegen in einem Gebiet mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt (Vorranggebiet für Luftreinhaltung).

Es ergeben sich insofern Abweichungen von der Darstellung des Flächennutzungsplanes, als im Planbereich keine Grünfläche festgesetzt wird. Die Abweichungen ergeben sich aus der nicht parzellenscharfen Darstellung des Flächennutzungsplanes, der entsprechend der vorgegebenen Darstellungssystematik Grünfläche in einer (bestimmten) symbolischen Breite darstellt und dadurch benachbarte Baugrundstücke, die im alten Flächennutzungsplan (FNP '65) eindeutig als Baugebiet dargestellt sind, einbezieht. Die

Festsetzungen sind als Randkorrektur anzusehen, die aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt sind.

Für die Grundstücksflächen entlang der Pankstraße wurde ursprünglich ein Altlastenverdacht angenommen; diese Flächen wurden im Rahmen von Stadterneuerungsmaßnahmen bebaut. Etwaige Bodenverunreinigungen wurden bei diesen Baumaßnahmen beseitigt. Ein Verdacht auf Altlasten besteht somit nicht mehr.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegt das Gelände im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe V/3. Darüber hinaus sind für die vom Geltungsbereich erfassten Straßen bzw. die anschließenden Baugrundstücke Straßen- und Baufluchtlinien teils auf Allerhöchste Cabinets Ordre (ACO) vom 26. Juli 1862 und 3. September 1873 erlassen, teils förmlich am 10. März 1931 festgestellt worden. Für die Weddingstraße, übergehend in die Kösliner Straße, ist die nördliche Straßenbegrenzungslinie im Bebauungsplan II-138 a vom 30. Juni 1994 (GVBl. S. 226) festgesetzt worden.

Der Bebauungsplan liegt im künftigen Geltungsbereich des Landschaftsplanes III-L-3, dessen Aufstellung das Bezirksamt Wedding von Berlin am 30. April 1991 (ABl. S. 1211) beschlossen hat. Das Verfahren zur Aufstellung dieses Planes ist noch nicht abgeschlossen. Es wurde die frühzeitige Beteiligung der Bürger und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Landschaftsplanung durchgeführt. Die öffentliche Auslegung steht bevor. Im wesentlichen ist vorgesehen, auch im Planbereich einen Biotopfaktor festzusetzen.

II. Verfahren

Der Beschluss des Bezirksamtes Wedding von Berlin vom 27. Januar 1981 über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin 1981 S. 614 bekanntgemacht.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 2 a des Bundesbaugesetzes fand in der Zeit vom 6. April bis 8. Mai 1981 statt. Auswirkungen auf die Planung ergaben sich nicht.

Die beabsichtigte Neugestaltung des Sanierungsgebietes ist mit den Betroffenen aufgrund des § 9 Abs. 1 des Städtebauförderungsgesetzes in der Zeit vom 2. November bis 20. November 1981 erörtert worden.

Für das im Bebauungsplan enthaltene städtebauliche Konzept der Neugestaltung ergaben sich keine Änderungen.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes vom 28. Mai 1982 bis 8. September 1982 beteiligt; Änderungswünsche wurden dabei nicht vorgebracht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hatte zunächst in der Zeit vom 15. Juni bis einschließlich 16. Juli 1984 ausgelegt. Da die nach § 2 a Abs. 6 Bundesbaugesetz zu beachtende Wochenfrist zwischen der Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin und dem ersten Auslegungstag nicht eingehalten worden war, musste diese Bürgerbeteiligung wiederholt werden. Da die Wochenfrist bei dieser Auslegung vom 13. Juli bis 13. August 1984 wiederum nicht eingehalten wurde, musste diese Bürgerbeteiligung erneut wiederholt werden. Die öffentliche Auslegung nach § 2 a Abs. 6 Bundesbaugesetz fand schließlich nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 23. August 1985 in der Zeit vom 9. September bis einschließlich 9. Oktober 1985 statt.

Im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung wurden von der ursprünglichen Eigentümerin des Grundstücks Weddingstraße 1 Ecke Pankstraße 84 (alt) Bedenken und Anregungen vorgebracht. Die Eigentümerin hatte die Absicht, ihr Grundstück selbst zu bebauen und wandte sich daher gegen das geplante Bauvorhaben einer Wohnungsbaugesellschaft, die das in Rede stehende Grundstück mit in die Planung einbezog.

Die Bedenken wurden zwar vom Stadtplanungsamt Wedding behandelt, sind aber in der Nachfolgezeit als gegenstandslos anzusehen, da die Eigentümerin das Grundstück an den Bauträger veräußert hat.

Bei der letztgenannten öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplanentwurf mit einem Deckblatt - vom 20. Februar 1985 - ausgelegt. Einer während der 1. Auslegung vorgebrachten Anregung der Berliner Entwässerungswerke, ein zwischenzeitlich reduziertes Leitungsrecht für ein Druckrohr auf der Fläche A (ehemalige Straßenverkehrsfläche der Weddingstraße) wieder zu erweitern, fand Aufnahme in diesem Deckblatt. Des weiteren wurden in diesem Deckblatt im Verfolg der Verfeinerung der Planung die Flächen für die

als Vorschlag eingetragenen Tiefgaragen erweitert. Die bei der 3. öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken wurden nach Erörterung wieder zurückgenommen.

Weitere Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wedding hat dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Deckblatt vom 20. Februar 1985 am 24. April 1986 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

Die Aufstellung eines zweiten Deckblattes vom 4. Dezember 1990 wurde aus folgenden Gründen erforderlich:

1. Festsetzung einer Fläche für Tiefgaragen (statt einer Vorschlagseintragung):
Die im Deckblatt vom 20. Februar 1985 eingetragenen Vorschläge für Tiefgaragen reicht nicht aus, um die planungsrechtliche Zulässigkeit - insbesondere für Bereiche außerhalb der überbaubaren Flächen - zu begründen. Durch die Darstellung der Tiefgaragen (TGa 1) als rot gerissene Linien mit Maßangaben wurde der planungsrechtlichen Zulässigkeit entsprochen.
2. Aufnahme einer Planergänzungsbestimmung für Brennstoffregelungen im Vorranggebiet für Luftreinhaltung.
3. Änderung des Bebauungsplantitels sowie der Planergänzungsbestimmung 1 infolge neuer Numerierungen der Grundstücke, gleichzeitig Aktualisierung des Zitates der Ersten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten.

Den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 in Verbindung mit § 13 Nr. 2, 3 des Baugesetzbuch Gelegenheit gegeben, sich zu den Ergänzungen und Änderungen zum Bebauungsplan zu äußern.

Der von einer Grundstücksgesellschaft dabei vorsorglich vorgebrachte Einspruch wurde nach Erörterung zurückgenommen. Weitere Bedenken und Anregungen sind nicht vorgebracht worden.

Da die Änderungen formaler Art sind und die Inhalte der Planung in gleicher Weise befördern, war eine erneute Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung nicht erforderlich.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes durch die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr erfolgt auf der Grundlage des Artikels XI des Gesetzes zur Reform der Berliner Verwaltung (Verwaltungsreformgesetz) vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 241).

Im Rahmen des Festsetzungsverfahrens mussten der Entwurf (Streichung der Neufestsetzung einer bereits festgesetzten Straßenbegrenzungslinie; Streichung der Planergänzungsbestimmung 1 wegen Aufhebung des Sanierungsgebietes; Ergänzung des Verweises auf das Bundesbaugesetz in den Planergänzungsbestimmungen (alte Nummerierung) 6 und 8) und die Planunterlage in einigen Details (aktuelle Hausnumerierung, Ergänzung eines Festsetzungsdatums und einer festgesetzten Straßenbegrenzungslinie, Ausschnitt aus dem aktuellen FNP samt Legende, Hinweis auf Deckblätter, Reihenfolge des Auslegungs- und Zustimmungsvermerks, Aktualisierung des Festsetzungsvermerks) geändert werden. Diese Änderungen sind formalrechtlich begründet und berühren weder die Grundzüge der Planung noch die Festsetzungen. Insofern bedarf es eines Verfahrens gemäß § 3 Abs. 3 BauGB nicht.

III. Inhalt des Planes

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

1. die Grundstücke Weddingstraße 1 - 1 A und 9 - 10 und Pankstraße 84 - 86 als allgemeines Wohngebiet, die überbaubaren Grundstücksflächen (erweiterte Baukörperausweisung) unter Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse für vier- und sechsgeschossige bauliche Anlagen für eine bauliche Nutzung im Rahmen von Geschoßflächenzahl 2,0;
2. das Grundstück Weddingstraße 8 als allgemeines Wohngebiet, die überbaubare Grundstücksfläche (Baukörperausweisung) unter Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse für eine fünfgeschossige bauliche Anlage;

3. die Baugrenzen für das zulässige zweite bis sechste Vollgeschoss des an der Pankstraße im Erdgeschoss als Luftgeschoss ausgebildeten, dem allgemeinen Wohngebiet zugehörigen Gebäudeteil auf der Grundstücksteilfläche Pankstraße 84 - 86 in einer Nebenzeichnung;
4. zwei Flächen für Tiefgaragen (TGa 1) zur Flächenbestimmung und zum Nachweis der erforderlichen Tiefgaragen für die Wohnanlage des Sanierungsbauträgers;
5. Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung;
6. Teilflächen und Abschnitte der Kösliner Straße, der Wedding- und Pankstraße als Straßenverkehrsfläche.

In den Planergänzungsbestimmungen werden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

- a) Im allgemeinen Wohngebiet mit der festgesetzten Geschosßflächenzahl 2,0 können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

Mit dieser Regelung soll die städtebauliche Gestaltungsmöglichkeit gegeben werden, die Anzahl der Geschosse - im Rahmen der GFZ 2,0 - zu variieren.

- 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 2,2 entspricht.

Diese Regelung nach § 21 a Abs. 5 der Baunutzungsverordnung 1977 wurde getroffen, um die gemäß der Bauordnung Berlin in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses geltenden Fassung (1. Juli 1979, § 67 Abs. 2) notwendigen Stellplätze unterirdisch nachzuweisen und so nicht überbaute Flächen der Grundstücke als Freiflächen für die Bewohner zu erhalten (§ 21 a Abs. 5 BauNVO '90 hat den gleichen Wortlaut).

- c) Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Die Belastungen u. a. der ehemaligen Straßenverkehrsfläche der Weddingstraße ermöglichen einen öffentlichen Durchgang von der Pankstraße zur Weddingstraße und Kösliner Straße und sichern den zuständigen Unternehmensträgern den Zugang zu den im aufgegebenen Abschnitt der Weddingstraße verlegten Leitungen.

- d) In den Gebäuden in der Pankstraße sind zum Schutze von Aufenthaltsräumen für Wohnzwecke vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes infolge Verkehrslärm von der Pankstraße Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Juli 1979, durch Einbau von Schallschutzfenstern mit einem bewerteten Schalldämmmaß ($R'w$) von mindestens 40 dB oder durch andere Maßnahmen gleicher Wirkung zu treffen. Bemessungs- und Beurteilungsgrundlage ist die DIN 18005 in Verbindung mit VDI Richtlinie 2058.

Dies gilt nicht für die von der Pankstraße abgewandten Fassaden.

Die Pankstraße ist nach dem Flächennutzungsplan als übergeordnete Hauptverkehrsstraße eingestuft, so dass für das angrenzende allgemeine Wohngebiet als schutzbedürftige Fläche Immissionsschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm festzusetzen waren.

Der Verweis auf das Bundesbaugesetz ist begründet in den Überleitungsvorschriften (§ 233 Abs. 1 des Baugesetzbuchs), wonach die Vorschrift u. a. des § 9 des Bundesbaugesetzes weiter anzuwenden ist, wenn vor dem 1. Juli 1987 mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes begonnen wurde, im vorliegenden Fall am 28. Mai 1982.

- f) 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, Müllhäuschen und ähnliche Einrichtungen. Werbeanlagen und Stellplätze sind unzulässig.

Den Bewohnern der benachbarten Häuser soll durch diese Regelung ein angemessener Teil an begrünten Freiflächen zum Aufenthalt und zur Erholung angeboten werden. Darüber hinaus stellt die Festsetzung eine Ausgleichsmaßnahme gemäß § 17 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dar.

- g) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Stadtgas beziehungsweise Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeloxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL sind.

Diese Brennstoffregelung wird aus Gründen des Umweltschutzes festgesetzt, um der in diesem Innenstadtbereich, der nach dem Flächennutzungsplan im Vorranggebiet für Luftreinhaltung liegt, erhöhten Luftschadstoffkonzentration Rechnung zu tragen. Sie findet in § 9 Abs. 1 Nr. 23 Baugesetzbuch ihre Rechtsgrundlage.

Im Flächennutzungsplan '98 werden Teilflächen des Grundstücks Weddingstraße 1 - 1 A/ Pankstraße 84 als Grünfläche - Parkanlage - im Zuge des Panke-Grünzugs dargestellt. Aufgrund der generalisierten Darstellungssystematik des Flächennutzungsplanes und im Hinblick auf die notwendige Konkretisierung und Verfeinerung der Planung auf der Stufe der verbindlichen Bauleitplanung, sind diese Teilflächen jedoch dem allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen. In der Örtlichkeit sind der Grünzug an der Panke und der Kinderspielfeld auf dem außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gelegenen Grundstück Pankstraße 82 - 83 vorhanden.

Die der Planung entsprechenden Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen werden unter Aufhebung der bisherigen, teils auf Allerhöchste Cabinetts Ordre (ACO) erlassenen und teils förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien festgesetzt.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762), in Verbindung mit dem Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265), in Verbindung mit der Verordnung über die

bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 7. November 1999, GVBl. S. 578, in Verbindung mit dem Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1984 (GVBl. S. 1730).

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen:

Nicht abschätzbar, weil der Inhalt des Bebauungsplans eine Angebotsplanung ist und die Umsetzung der planerischen Festsetzungen der Entscheidung der jeweiligen Eigentümer obliegt.

D. Gesamtkosten:

wie zu C.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg:

Keine.

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

G. Flächenmäßige Auswirkungen:

Keine.

H. Auswirkungen auf die Umwelt:

Siehe Ausführungen zu A. - I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit und
III. Inhalt des Planes -.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind gegenüber den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und Regelungen keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die Ausgleich, Ersatz oder Minderung im Sinne der Vorschriften des § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes erforderlich machen.

Gleichwohl wurde den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege Rechnung getragen, indem bei der Baudurchführung die Freiflächensituation verbessert wurde.

Günstige Auswirkungen auf die Umwelt ergaben sich durch den Bau zweier Tiefgaragen entsprechend den Festsetzungen, in denen der ruhende Verkehr Aufnahme fand; oberhalb der Tiefgaragen konnten auf den freien Flächen Kinderspielplätze und Freizeit- und Bewegungsflächen hergestellt werden.

Berlin, den 18. April 2002

Peter Strieder

.....

Senator für Stadtentwicklung

