

Der Senat von Berlin
BauWohn-II E 32-6142/III-180
Fernruf: bei Durchwahl 867-32 91
intern (95) 32 91

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - III H -

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-180
im Bezirk Wedding

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, daß die Senatsverwaltung 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-180 im Bezirk Wedding

Vom 5. Juli 1993

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1 und mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 6. April 1993 (GVBl. S. 140), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan III-180 vom 10. Juni 1987, mit Deckblatt vom 6. September 1991, für die Grundstücke Reinickendorfer Straße 110 A sowie für den Nettelbeckplatz im Bezirk Wedding wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Wedding von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Wedding von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

(1) Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB),
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 Abs. 4 BauGB)

wird hingewiesen.

(2) Unbeachtlich sind nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

(3) Unbeachtlich ist nach § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 20 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs 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 III-180 liegt mit Ausnahme des Nettelbeckplatzes 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 "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 worden ist.

Vom Sanierungsgebiet erfaßt sind die Grundstücke ehemals Reinickendorfer Straße 17, 18 (teilweise, Pankstraße 92 (teilweise) und 93, jetzt Reinickendorfer Straße 110 A.

Anlaß für Stadterneuerungsmaßnahmen in diesem Bereich war die dringend notwendige Beseitigung städtebaulicher Mißstände. Die mit dem Bebauungsplan verfolgte städtebauliche Neuordnungsabsicht folgt dem Entwurf, dem der erste Preis eines in der Zeit von 1978 bis 1979 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs für das Gebiet um den Nettelbeckplatz zuerkannt worden war. Wesentlicher Inhalt des Wettbewerbs und seines Ergebnisses ist die Umwandlung des verkehrsreichen Nettelbeckplatzes (unter Umlegung der Trassenführung der Reinickendorfer Straße) in einen vom Straßenverkehr freigehaltenen, dreieckförmigen, großzügig begrünten Fußgängerbereich sowie die Errichtung eines die nördliche Platzwand komplettierenden, sich maßstäblich einfügenden und dennoch im Gesamtbild hervortretenden Gebäudes.

Das auf den Grundstücken Reinickendorfer Straße 110 A inzwischen errichtete siebengeschossige Gebäude "Solitär" ist im Wege der Anwendung des § 33 Baugesetzbuch (Planreife) genehmigt worden.

Die bei der Geschößflächenzahl 2,05 liegende bauliche Ausnutzung für das Baugrundstück überschreitet das nach der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 für allgemeine Wohngebiete höchstzulässige Nutzungsmaß von Geschößflächenzahl 1,2, liegt aber nur unwesentlich über der blockbezogenen Geschößflächenzahl bis 2,0, die der Flächennutzungsplan 84 für die westlich und weiter nördlich gelegenen Wohnbauflächen darstellt. Die gegenüber den Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete nach der Baunutzungsverordnung 1977 intensivere bauliche Nutzung des Baugrundstücks ist nach § 17 Abs. 10 der Baunutzungsverordnung zur erwünschten Stadtplatzgestaltung und damit aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich.

Die bereits erwähnten städtebaulich-gestalterischen Anforderungen, die an eine Bebauung in dieser Lage zu stellen sind, waren für die Ausweisung der Grundfläche der baulichen Anlage und für die ausgewiesene Vollgeschößzahl bestimmend. Die Stellung des Baukörpers zum Stadtplatz, das Baukörpervolumen und die Lärmschutzregelung der Planergänzungsbestimmung 6 berücksichtigen die genannten Gesichtspunkte und stellen sicher, daß mit der Neuordnung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, eine wesentliche Verbesserung des Wohnwertes gegenüber der früheren Bebauung der Fläche erreicht wird und die Neubebauung sich in die vorhandene Bebauung der Umgebung harmonisch einfügt. Die intensive bauliche Nutzung war auch unter Würdigung der guten verkehrlichen Erschließung und der Lage des Baugrundstücks im Innenstadtbereich stadtwirtschaftlich geboten. Öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Obergrenze der Nutzungsmaße für allgemeine Wohngebiete nicht entgegen.

Die durch die Aufgabe des Kreisverkehrs gewonnene großräumige Platzfläche, die nicht überbaubare Fläche des Baugrundstücks und der Neubau selbst bilden zusammen mit dem Gebäudebestand einen als gelungen zu bezeichnenden Stadtraum, der den bisher verkehrsmäßig stark belasteten Verkehrsknoten beseitigt, wesentlich zu einem Abbau der dadurch bedingten Umweltbelastung der Randbereiche beiträgt und insgesamt zu einer städtebaulich und verkehrsmäßig befriedigenden Lösung führt. Mit dieser Planung wurde ein neuer städtischer Aufenthaltsraum für die Bewohner des Bezirks Wedding als Ergebnis der planerischen Überlegungen unter Abwägung der unterschiedlichen Interessenlagen geschaffen.

Mit der Erhaltung des Durchgangs und -blicks vom Nettelbeckplatz zur Reinickendorfer Straße - tangiert von der Häuserzeile Reinickendorfer Straße 106/109 und dem gegenüberliegenden "Solitär" - bleibt die enge Verknüpfung zwischen Innenraum (Platzfläche) und Außenraum (Straßenverkehrsfläche) gewahrt.

Der Bebauungsplan ist die Rechtsgrundlage für die Durchführung der den städtebaulichen Zielen entsprechenden Neuordnung. Er regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung.

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917) - sind die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche und die Straßenverkehrsflächen der trassenmäßig veränderten Reinickendorfer Straße und der Pankstraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Die Grundstücke liegen im Vorranggebiet für Luftreinhaltung und unterliegen somit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) lag das Gelände im gemischten Gebiet der Baustufe V/3.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Wedding von Berlin faßte am 24. März 1981 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes.

Der Beschluß des Bezirksamtes Wedding von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin 1981 S. 725 bekanntgemacht.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 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 darüber hinaus mit den Betroffenen auf Grund 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 beteiligt.

Ein Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplaninhalts ergab sich - abgesehen von der Aufnahme einer Schallschutzregelung und von der Ergänzung und Berichtigung einiger Planergänzungsbestimmungen - nicht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 19. Juni 1987 (S. 813) gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 29. Juni bis einschließlich 29. Juli 1987 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden vorgebracht von fünf Einsprechenden. Vier Einsprechende waren Bewohner des Hauses Pankstraße 92; ein weiterer war Vertreter des Interessenverbandes "Grüne Radler Wedding".

1. Die vier zuerst Genannten begründeten ihre Bedenken und Anregungen wie folgt:

Die bestehende, durch die erhebliche Verkehrsbelastung der Reinickendorfer Straße hervorgerufene hohe Lärmbelästigung würde sich durch eine Bebauung des Grundstücks auf der gegenüberliegenden Straßenseite noch verstärken, da dann der Schall gefangen und zurückgeworfen werde.

Es wurde angeregt, die Grundstücksfläche unbebaut zu lassen und in die Begrünungsplanung für den Nettelbeckplatz einzubeziehen, der damit an Anziehungskraft gewinnen würde, während durch die Errichtung des Bauvorhabens das Gegenteil bewirkt werde.

Für die Bewohner der Häuser Reinickendorfer Straße 19 und 20 sowie Pankstraße 92 werde mit der Bebauung die Sicht auf den Platz erheblich beeinträchtigt, wenn nicht unmöglich gemacht.

Zu der in den unteren Vollgeschossen des Neubaus vollständig bzw. zum Teil vorgesehenen gewerblichen Nutzung wurde angemerkt, daß vorhandene Gewerbeflächen in der Umgebung wegen der Höhe der Kaltmiete bereits nicht vermietbar seien und leer stünden. Für die geplanten Gewerbeflächen seien zudem auch ausreichende Stellplatzflächen und zusätzlicher Parkraum erforderlich. Hierfür stünden aber rund um den Nettelbeckplatz keine Flächen zur Verfügung.

Außerdem werde durch den Neubau die Gestaltung des Platzes beeinträchtigt und insbesondere der dort errichtete Brunnen kaum zur Geltung kommen.

Um den Platz gegenüber Emissionen des Straßenverkehrs abzusichern, sollten anstelle des Neubaus hochwachsende Hecken und Sträucher angepflanzt werden.

Ferner wurde zu bedenken gegeben, daß die Inanspruchnahme der für die Menschen lebensnotwendigen Grünflächen für Zwecke der Bebauung zu einer übermäßigen Verringerung des Grünflächenbestandes führt.

2. Der Vertreter des Interessenverbandes "Grüne Radler Wedding" trug folgende Bedenken und Anregungen vor:

Es werde bemängelt, daß durch die ebenerdige Herstellung von Stellplätzen für den Neubau in der vorgesehenen Lage und den damit - wie behauptet wurde - bis fast zur Platzmitte vordringenden Fahrzeugverkehr die Nutzbarkeit des Nettelbeckplatzes stark eingeschränkt wird. Die für die Stellplätze erforderliche Flächenversiegelung verstärke den Charakter des Platzes als "Steinplatz" und der fußgängerfreundliche Bereich werde zugunsten der Autoverkehrsfläche verringert. Dieser Effekt sei durch die veränderte Trassenführung der Reinickendorfer Straße an der nördlichen und östlichen Seite des Platzes bereits eingetreten.

Es werde daher gefordert, die notwendigen Stellplätze in der baulichen Anlage selbst oder in bestehenden oder zu erweiternden Garagen unterzubringen.

Eine öffentliche Grünfläche in diesem Bereich des Nettelbeckplatzes könne von einer größeren Anzahl von Menschen genutzt werden als eine Stellplatzfläche an dieser Stelle. Die Umgebung erleide durch den Autoverkehr ohnehin bereits Schaden.

In einem kritischen Resümee wurde von den "Grünen Radlern" noch angemerkt, daß die für das Bauvorhaben vorgesehene Stellplatzfläche größer sei als die Fläche für Kinderspielplätze.

Zu den Bedenken und Anregungen ist folgendes zu bemerken:

Zu 1.: Mit dem Neubau erhält der neue Eimmündungsbereich der Reinickendorfer Straße in die Pankstraße auch nach Süden einen stadtgestalterisch erwünschten und den Straßenraum begrenzenden Abschluß, der als Barriere die Verkehrsemissionen sowohl gegenüber dem Nettelbeckplatz als auch zu den im

westlichen und südlichen Bereich des Platzes liegenden Wohn- und Geschäftshäusern im Vergleich zur bisherigen Verkehrssituation herabsetzt. Eine geringfügige Zunahme von Verkehrsemissionen für die Häuser Reinickendorfer Straße 19 und 20 und Pankstraße 92 ist mit Rücksicht auf die effektive Nutzung der Platzgrünfläche hinzunehmen. Dies insbesondere auch deshalb, weil der Bebauungsplan III-178, in dessen Geltungsbereich das Grundstück mit diesen Häusern liegt, entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die Festsetzung von Vorkehrungen baulicher Art zur Minderung von Lärmeinwirkungen auf ein zumutbares Maß vorsieht. Derartige Vorkehrungen sind auch für die Gebäudefronten des Neubaus festgesetzt. Die Häuser Reinickendorfer Straße 19 und 20 waren von den Auswirkungen des Verkehrs auf den bisherigen Trassen der Reinickendorfer Straße und der Pankstraße ohnehin betroffen; wie auch das Haus Pankstraße 92 vom Verkehr auf der Pankstraße. Die erst nach der planentsprechenden Anlage des Nettelbeckplatzes als öffentliche Grünfläche ermöglichte Nutzung der Platzfläche ist für die Allgemeinheit und für die Anwohner des Platzes jedoch von Vorteil.

Die planerische Entscheidung, den Nettelbeckplatz zu einem begrünnten Stadtplatz und nicht zu einer Parkanlage im herkömmlichen Sinne umzugestalten, begründet sich aus der Vorstellung, den Weddinger Bürgern einen besonderen Anziehungspunkt anzubieten. Dieser im Bezirk an zentraler Stelle gelegene Bereich soll Gelegenheit für kommunikative und kreative Aktivitäten bieten. Da den Bürgern mit dem in der Nähe gelegenen Courbiereplatz, dem Urnenfriedhof und dem Humboldthain

zum Teil weiträumige Grünflächen zur Verfügung stehen, konnte auf die Einbeziehung der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Fläche in die Grünfläche des Nettelbeckplatzes verzichtet werden. (Auch früher gehörte nur ein kleiner Teil dieser Fläche zum Nettelbeckplatz, der größere Teil lag im Straßenland der Reinickendorfer Straße und eine weitere Teilfläche gehörte zum Bauland.)

Nicht geteilt werden kann die Auffassung, daß das Bauvorhaben abschrecke und deshalb der Platz nicht benutzt werde. Durch die Bebauung wird der Platz an seiner nördlichen Seite weitgehend geschlossen und gegen die von der Reinickendorfer Straße ausgehenden Verkehrsemissionen abgeschirmt. Gerade dadurch wird die Attraktivität der Grünfläche gesteigert, die Aufenthaltsqualität verbessert und die angestrebte Nutzung des Platzes begünstigt.

Die für die Bewohner der Häuser Reinickendorfer Straße 19 und 20 sowie Pankstraße 92 durch die Errichtung des Neubaus bedingte Einschränkung der Sicht auf den Nettelbeckplatz ist hinzunehmen. Die Einwender können sich nicht auf ein Recht auf Erhaltung der Aussicht berufen. Das öffentliche Interesse an einer stadträumlichen Fassung des Platzes und an der Bereitstellung weiterer Wohnungen genießt Vorrang vor dem Wunsch einzelner nach einem unverbauten Ausblick auf die Grünfläche.

Die Befürchtung, daß (weitere) Gewerbeflächen leerstehen, ist nicht planungsrelevant, sofern damit vorgetragen wird, daß dies durch hohe Neubau-Kaltmieten bedingt sei. Dies gilt aber auch deshalb, weil der Bebauungsplan das Baugrundstück lediglich als allgemeines Wohngebiet festsetzt, also keine gewerbliche Nutzung vorschreibt, sondern im Rahmen des § 4 der Baunutzungsverordnung 1977 lediglich zuläßt. Insoweit kann daher nicht davon ausgegangen werden, daß durch die Planung die Bedingung für eine Bebauung geschaffen wurde, die am tatsächlichen Bedarf vorbeigeht.

Im übrigen bleibt festzuhalten, daß bei dem Neubau lediglich das Erdgeschoß vollständig für eine Ladennutzung sowie das zweite Vollgeschoß als Büro- oder Verkaufsfläche vorgesehen waren. Ansonsten wurde Wohnraum geschaffen, der für kinderreiche Familien bestimmt ist, die vom mangelnden Wohnungsangebot besonders betroffen sind.

Bedenken, die gegen die Gestaltung des Platzes vorgetragen wurden, haben keine planungsrechtlichen Auswirkungen, weil die Einteilung und Anlage der Grünfläche nicht zum Regelungsumfang des Bebauungsplans gehört. (Sofern mit dem Vortrag, der Brunnen werde kaum zur Geltung kommen, die Funktion selbst bezweifelt wird, kann dem nicht gefolgt werden. Es sind keinerlei Gründe erkennbar, die darauf hindeuten, daß der Platz, dessen Mittelpunkt die Brunnenanlage bildet, durch das Errichten des Neubaus an Nutzungsmöglichkeit oder aber an stadträumlicher Bedeutung verliert. Insoweit wird auf die Ausführungen zum Planungskonzept verwiesen.)

Die Lage des Platzes an zwei überörtlichen Hauptverkehrsstraßen läßt eine völlige Abschirmung der vom Kraftfahrzeugverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu. Für den Nordteil des Platzes kann eine deutliche Minderung der Verkehrsräusche und der Abgase vorausgesetzt werden, weil diese durch den Neubau nicht mehr ungehindert vom nördlichen Abschnitt der Reinickendorfer Straße auf den Platz vordringen können. Eine Anpflanzung von hochwachsenden Hecken und Sträuchern - wie vorgeschlagen - hätte demgegenüber nicht diese Wirkung.

Die für die Wohn- und gewerbliche Nutzung des Gebäudes notwendigen Stellplätze werden bauordnungsrechtlich ebenerdig auf dem Baugrundstück und in einer Tiefgarage des benachbarten "Weddinghofes" nachgewiesen. Der Bebauungsplan trifft keine Regelungen zu Stellplatzflächen; sowohl die ebenerdige Unterbringung auf der nicht überbaubaren Fläche des Baugrundstücks, die auch tatsächlich erfolgt, als auch ein Nachweis innerhalb der Bebauung, z. B. in einer Tiefgarage oder in einem Garagengeschoß, wären daher planungsrechtlich zulässig. Der Befürchtung, daß keine Plätze zum Abstellen der (Personen-) Kraftwagen zur Verfügung stehen, ist daher entgegenzutreten.

Zu 2.: Eine ausschließliche Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage war nicht möglich, da im Bereich einer Teilfläche des Baugrundstücks mehrere Leitungen liegen, deren Verlegung einen unverhältnismäßigen Aufwand erfordert hätte. Durch Planergänzungsbestimmung 3 ist deshalb die

im Bebauungsplan mit dem Buchstaben EGKME bezeichnete Fläche als mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastende Fläche festgesetzt. Die Errichtung einer Tiefgarage im Bereich der leitungsfreien Restfläche war zwar möglich; es wurde jedoch aus wirtschaftlichen Gründen und weil die Kellerräume für andere Zwecke genutzt werden sollten, auf die Errichtung einer Tiefgarage verzichtet. Dieser Umstand stand jedoch der Errichtung des Gebäudes nicht entgegen.

Eine Einschränkung der Nutzbarkeit des Nettelbeckplatzes durch die Herstellung von Stellplätzen auf der Wohnbaufläche ist nicht ersichtlich. Der für die Grünfläche vorgesehene Teil des Nettelbeckplatzes ist in seiner Größe ausreichend, um die angestrebte Funktion als Kommunikations- und Aufenthaltsort zu ermöglichen.

Durch die Herstellung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück wurde zwar Fläche versiegelt; auf die Möglichkeiten zur Gestaltung des Platzes als Parkanlage hatte dies jedoch keinerlei Auswirkungen.

In diesem verkehrsreichen Bereich des Bezirkes Wedding war sowohl den Erfordernissen des fließenden als auch denen des ruhenden Verkehrs, aber auch den Belangen der Fußgänger Rechnung zu tragen. Mit der Planung wurde sämtlichen Bedürfnissen - unter Berücksichtigung des begrenzten zur Verfügung stehenden Raumes - der angemessene Stellenwert eingeräumt, wobei jede der genannten Nutzungen ermöglicht wird.

Das Ergebnis der Abwägung zwischen der Erhaltung von Freiflächen und der Notwendigkeit, ausreichend große Bauflächen zur Verfügung zu haben, ist zufriedenstellend und trägt in diesem innerstädtischen Bereich beiden Erfordernissen Rechnung.

Die Berechnung der Kinderspielplatzfläche und die der notwendigen Stellplätze erfolgt nach Maßgabe der Bauordnung für Berlin in Abhängigkeit von der tatsächlichen Nutzung des Gebäudes. Eine Festsetzung von Flächen für diese Zwecke war aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich. Der Nachweis konnte dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben. Nach dem seit 1988 geltenden Flächennutzungsplan von Berlin liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes III-180 im Vorranggebiet für Luftreinhaltung, in dem Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt vorzusehen sind.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wedding hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 25. Februar 1988 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

Um die Entwicklung des Bebauungsplanes aus der vorbereitenden Bauleitplanung gewährleisten zu können, war die Aufnahme einer entsprechenden Planergänzungsbestimmung (Brennstoffregelung) erforderlich. Für die Änderung wurde das Deckblatt vom 6. September 1991 aufgestellt.

Da die Grundzüge der Planung durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt wurden, war lediglich eine Beteiligung der Betroffenen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch erforderlich. Dem Eigentümer des Grundstücks Reienickendorfer Straße 110 A wurde die Änderung mit bezirklichem Schreiben vom 27. September 1991 zur Kenntnis gebracht. Bedenken und Anregungen wurden innerhalb einer eingeräumten Frist von 14 Tagen nicht vorgebracht.

Zeitgleich wurde für den Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen westlich angrenzenden Bebauungsplanes III-179 eine eingeschränkte Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch erforderlich.

Im Rahmen dieser Beteiligung hat die Erbengemeinschaft des Grundstücks Reinickendorfer Straße 109, vertreten durch einen Rechtsanwalt, Bedenken gegen die Bebauungspläne III-179 und III-180 erhoben. Die gegen den Bebauungsplan III-180 gerichteten Bedenken beziehen sich auf die Festsetzung eines Teils der ehemaligen Straßenverkehrsfläche der Reinickendorfer Straße als allgemeines Wohngebiet. Durch die damit verbundene Entwidmung von Straßenverkehrsfläche sei das Grundstück Reinickendorfer Straße 109 vom eigentlichen Fahrweg abgeschnitten und habe keine Zuwegung mehr. Es wurde "beantragt", die Planergänzungsbestimmung 3, nach der den zuständigen Unternehmensträgern ein Leitungsrecht für die nicht überbaubare Fläche des Baugrundstücks einzuräumen ist, zu erweitern und die in Rede stehende Fläche zusätzlich "mit einem uneingeschränkten Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Lieferanten Reinickendorfer Straße 109 zu belasten".

Die Bedenken konnten nicht berücksichtigt werden. Die städtebauliche Sanierung am Nettelbeckplatz, die neben Abriß von altem Baubestand und Wohnungsneubau auch eine völlig veränderte Verkehrsführung zum Inhalt hatte, machte es erforderlich, Teilflächen der Reinickendorfer Straße als öffentliche Straßenverkehrsfläche einzuziehen und zu entwidmen. Vor den Grundstücken Reinickendorfer Straße 109 und 110 war dies schon deshalb erforderlich, um zur Errichtung des siebengeschossigen Wohngebäudes ein ausreichend großes Baugrundstück mit den dazugehörigen Freiflächen zu erhalten.

Vor den genannten Grundstücken verbleibt aber eine Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 7,0 m, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes III-179 gelegen ist und durch diesen Plan festgesetzt werden wird. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erklärte die Feuerwehr ihr Einverständnis mit dieser geplanten Festsetzung, so daß diese 7,0 m breite Straßenverkehrsfläche auch unter Brandschutzgesichtspunkten als Erschließungsanlage ausreicht. Teilflächen der Reinickendorfer Straße wurden daher bereits als öffentliche Straßenverkehrsfläche eingezogen und entwidmet. Gegen die Entwidmung wurden keine Einsprüche vorgebracht.

Nach Wichtung und Wertung der im Bebauungsplanverfahren vorgebrachten Bedenken und Anregungen und nach Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen gegeneinander und untereinander konnten die vorgebrachten Bedenken und Anregungen - wie dargelegt - keine Berücksichtigung finden.

Insbesondere ist noch darauf hinzuweisen, daß sich aufgrund der gebotenen Abwägung auch ergibt, daß - bedingt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes III-185 - keine Eingriffe in Natur und Landschaft, die eine Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfordern, vorliegen.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im einzelnen unter anderem fest:

1. Die Grundstücke Reinickendorfer Straße 110 A - einschließlich einer ehemaligen Straßenverkehrsfläche der Reinickendorfer Straße - als allgemeines Wohngebiet, die überbaubare Grundstücksfläche durch Ausweisung der Grundfläche der baulichen Anlage unter Angabe der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse für eine siebengeschossige Bebauung (Baukörperausweisung);

2. das Gelände des dreieckförmigen Nettelbeckplatzes als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" und
3. Teilflächen der Reinickendorfer Straße, einen Abschnitt der Gerichtstraße und einen 7,0 m breiten Geländestreifen im Norden des Nettelbeckplatzes als Straßenverkehrsfläche.

In den Planergänzungsbestimmungen wurden u. a. folgende Regelungen getroffen:

- a) Die Fläche FGKLF ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und die Fläche EGKME mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Die Belastungen der westlich des Baukörpers gelegenen, im Bebauungsplan mit Eckpunkten bezeichneten Flächen ermöglichen einen öffentlichen Durchgang von der Reinickendorfer Straße zum Nettelbeckplatz über das Baugrundstück Reinickendorfer Straße 110 A und sichern den zuständigen Unternehmensträgern den Zugang zu den im früheren Verlauf der Reinickendorfer Straße verlegten Leitungen.

- b) Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastende Fläche EGKME darf nur mit flachwurzeln- den Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

Dieser Regelung bedarf es, um das Freilegen der Leitungen oder ihre Neuverlegung nicht unnötig zu erschweren.

- c) Die Fläche N ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Die Belastung, die hier die Fläche des Nettelbeckplatzes betrifft, sichert den zuständigen Unternehmensträgern den Zugang zu den im Platzbereich (ehemals Straßenverkehrsfläche mit Kreisverkehrsregelung) verlegten Leitungen. Sie ermöglicht ebenfalls die Verlegung neuer Leitungen.

- d) Im Bereich der Fläche GHIKG sind zum Schutze von Aufenthaltsräumen für Wohnzwecke vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes infolge Verkehrslärms von der Reinickendorfer Straße Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 durch Einbau von Schallschutzfenstern mit einem bewerteten Schalldämmmaß (R'_{w}) von mindestens 40 dB oder durch andere Maßnahmen gleicher Wirkung zu treffen.

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

- e) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Stadtgas bzw. 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 wurde 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.

Der räumliche Bereich des Nettelbeckplatzes liegt entsprechend der Darstellungssystematik des Flächennutzungsplanes teilweise in einer gemischten Baufläche und teilweise innerhalb der Straßenverkehrsfläche der überörtlichen Hauptverkehrsstraße Reinickendorfer Straße (Pankstraße). Die Festsetzung des Platzes als Grünfläche - Parkanlage - von lokaler Bedeutung, stellt eine Konkretisierung der Planung dar und ist - wie nachfolgend erläutert - aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Nach den zum Flächennutzungsplan dargelegten Grundsätzen für die Entwicklung von Bebauungsplänen können andere Baugebiete und andere Flächen, die kleiner als 3 ha sind, entwickelt werden, wenn Funktionen, Wertigkeit und Immissionsschutz der Baufläche nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Bei der in Rede stehenden Baugebietsfläche ist dies der Fall, da sie mit knapp 1600 m² wesentlich kleiner als 3 ha ist und der Geltungsbereich des Bebauungsplans am Rand der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche an der Grenze zur nördlichen Wohnbauflächendarstellung liegt. Das im Bebauungsplan III-180 festgesetzte allgemeine Wohngebiet war daher aus der gemischten Baufläche des Flächennutzungsplanes 84 entwickelbar.

Unterstützt wird dies durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 28. Februar 1975 über den Entwicklungsspielraum für Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan. Dieser Entwicklungsspielraum wird folgendermaßen präzisiert:

"Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 Bundesbaugesetz - gleichlautender Text im Baugesetzbuch - aus den ihnen vorgegebenen Flächennutzungsplänen in der Weise zu entwickeln, daß durch ihre Festsetzungen die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Dieser Vorgang der Konkretisierung schließt nicht aus, daß die in einem Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen von den vorgesehenen Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen. Derartige Abweichungen sind jedoch nur zulässig, wenn sie sich aus dem Übergang in eine konkretere Planstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes unberührt lassen."

In dem vorliegenden Fall wird die Konzeption des Flächennutzungsplanes nicht verletzt. Das Gefüge des Flächennutzungsplanes bleibt erhalten.

Die der Planung entsprechenden Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen wurden unter Aufhebung der bisherigen, teils durch Allerhöchste Cabinetts Ordre (A.C.O.) erlassenen und teils förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien festgesetzt.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), 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), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 6. April 1993 (GVBl. S. 140), 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);

Gesetz über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz - StBauFG -) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2318, 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. November 1984 (BGBl. I S. 1321);

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), geändert durch Erste Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 1. November 1988 (GVBl. S. 2184).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine.

Die Baumaßnahmen sind abgeschlossen.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

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

Das Verschwenken der Reinickendorfer Straße in Richtung Pankstraße war Voraussetzung für eine großzügige Umgestaltung des Nettelbeckplatzes. Erhebliche Teile der dem ehemaligen Kreisverkehr dienenden Fahrbahnen konnten dadurch dem Platzbereich zugeschlagen werden. Ehemalige Straßenverkehrsflächen wurden in Grünflächen umgestaltet und ergaben so eine Reduzierung der Versiegelung. Durch Hinzupflanzen weiterer Bäume zum älteren Bestand wurde der Grünanteil noch weiter vermehrt.

Die vorgenannten Maßnahmen ergeben insgesamt positive Auswirkungen auf die Umwelt.

Berlin, den 21. Juli 1993

Der Senat von Berlin

Der Regierende Bürgermeister
In Vertretung

K ä h n e

.....

Chef der Senatskanzlei

N A G E L

.....

Senator für Bau- und Wohnungswesen