

Der Senat von Berlin

BauWohn-II E 33-6142/III-184

Fernruf: bei Durchwahl 867-68 28

intern (95) 68 28

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-184

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-184 im Bezirk Wedding

Vom 19. April 1993

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. Januar 1993 (BGBl. I S. 50), 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-184 vom 2. November 1988 für die Grundstücke Koloniestraße 130 - 132, 133 - 136 (teilweise), Drontheimer Straße 7 - 9 (teilweise), 10 und 11 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-184 liegt mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen der Drontheimer Straße und der Koloniestraße in einem Gebiet, das durch die Siebente Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 17. Januar 1985 (GVBl. S. 239) als Sanierungsgebiet Wedding - Koloniestraße förmlich festgelegt worden ist.

Die Grundstücke gehörten zu einem früher durch Mietskasernen und gewerbliche Bebauung aus der Gründerzeit mit versiegelten Hinterhöfen, schlechter Belichtung und Belüftung, ungenügenden sanitären Einrichtungen und unzureichenden Freiflächen gekennzeichneten Gebiet, so daß es geboten war, diese ungesunden und unwürdigen, einen sozialen Mißstand darstellenden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Maßnahmen der Stadterneuerung zu beseitigen. Im Zuge der Lösung dieser mit erheblichen Vorleistungen der öffentlichen Hand verbundenen Aufgabe wurde im Bebauungsplanbereich primär eine Verbesserung der Lebensqualität für die Bewohner des Blockes 85 angestrebt, unter anderem durch die Anlage von öffentlichen Parkanlagen und durch die Einrichtung von öffentlichen Spielplätzen für Kinder.

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die beabsichtigte Sicherung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage mit Spielplatz". Die Notwendigkeit für die Anlegung einer öffentlichen Grünfläche begründet sich aus dem Ergebnis der für den Block 85 gemäß § 4 Abs. 3 Städtebauförderungsgesetz durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen.

Als Ergebnis dieser vorbereitenden Untersuchungen wurde für das Wohngebiet im Block 85 ein besonders hohes Freiflächendefizit an siedlungs- und wohnungsnahen Grünflächen und Kinderspielplätzen festgestellt. Der Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen beläuft sich auf ca. 3 000 m² und an weiteren öffentlichen Grünflächen auf ca. 6 500 m².

Durch die Anlegung der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage mit Spielplatz - wird gleichzeitig eine Durchwegung des langgezogenen Blockes 85 und weiterhin über den in Höhe der Grundstücke Koloniestraße 130/131 nach Osten als Verbindung zum Pankeufergrünzug führenden Weg eine "Grünverbindung" zur Panke und damit zu den Reinnickendorfer Grünflächen ermöglicht. Darüber hinaus steht die Festsetzung der Grünfläche im Einklang mit den beabsichtigten Festsetzungen des im Verfahren befindlichen Landschaftsplanes III-2.

Der Entwurf zur Bereichsentwicklungsplanung sieht für den Mittelbereich des Blockes 85 ebenfalls eine Grünfläche mit öffentlichem Kinderspielplatz vor.

Auf Grund des Senatsbeschlusses vom 23. August 1983, der neben einer Reduzierung der Sanierungsgebiete eine Abwendung von bisherigen inhaltlichen Ansprüchen an die Neuordnung der Stadterneuerungsgebiete insbesondere in bezug auf die Wohnung und die Qualität des Wohnumfeldes zugunsten bescheidenerer und behutsamerer Eingriffe beinhaltete, ist im übrigen als städtebauliches Konzept für den Block 85 der überwiegende Erhalt des städtebaulichen Zustandes vorgesehen.

Somit wurden neben der notwendigen Reduzierung des Freiflächendefizits zur Stabilisierung des städtebaulichen Zustandes vor allem durch Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen auch vereinzelt Neubauvorhaben durchgeführt, um Wohnraum und familiengerechte Woh-

nungen als Ersatz für die im Rahmen von vorgezogenen Ordnungsmaßnahmen abgeräumte Altbausubstanz zu schaffen, wie zum Beispiel die Neubaurvorhaben auf den nördlich des Geltungsbereiches liegenden Grundstücken Koloniestraße 123 - 126 A und Drontheimer Straße 12 - 15.

Durch die vorgenannte veränderte Zielsetzung kann der ermittelte Freiflächenbedarf nun auch bei Inanspruchnahme von im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden bisherigen Baugrundstücken nicht mehr allein auf einer zusammenhängenden großflächigen Grünfläche realisiert werden. Die Gesamtfläche wird nach der endgültigen Fertigstellung der Parkanlage mit Spielplatz nur eine Größe von ca. 5 000 m² haben, und zwar einschließlich eines im Bereich der Drontheimer Straße liegenden ca. 1 900 m² großen Spielplatzes für Kinder aller Altersgruppen (ohne Bolzplatz).

Das Defizit an öffentlichen Grünflächen wird jedoch durch die Neuordnung und -anlegung von privaten Freiflächen im Zuge von Stadterneuerungsmaßnahmen im unmittelbaren Wohnumfeld gemildert, indem effektiv nutzbare Freiflächen zur Verfügung gestellt werden, wie zum Beispiel auf den Grundstücken Koloniestraße 141 und Drontheimer Straße 2 oder im Zuge der Neubaumaßnahmen auf dem nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden Grundstück Drontheimer Straße 12 - 15, bei dem die Zugangsmöglichkeiten zwischen privaten und öffentlichen Freiflächen aufeinander abgestimmt wurden.

Da im weiteren Umkreis der geplanten Grünfläche keine zusätzlich geeigneten großen zusammenhängenden Grundstücksflächen zur Verfügung standen, konnte auf den Standort im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht verzichtet werden. Mit dem Bebauungsplan muß daher eine gesetzliche Grundlage für die Inanspruchnahme beziehungsweise für die Ausübung des Vorkaufsrechtes für die privaten Grundstücke geschaffen sowie die Nutzungsänderung der bisherigen Wohnbaugrundstücke zu einer öffentlichen Grünfläche planungsrechtlich gesichert werden. Die bisher im allgemeinen Wohngebiet gele-

genen Grundstücke Drontheimer Straße 10 und 11 (einschließlich des ehemaligen Flurstückes 436), Koloniestraße 132 sowie Koloniestraße 130 gehören bereits dem Land Berlin. Die Grundstücke Koloniestraße 133 - 136 (teilweise), Drontheimer Straße 7 - 9 (teilweise) sowie Koloniestraße 131 stehen derzeit noch im privaten Eigentum; der Grunderwerb zur Verwirklichung des städtebaulichen Konzeptes wird vorbereitet.

Aufgrund der noch weitgehend durch die enge gründerzeitliche Bebauung auf schmalen, weit in den Blockinnenbereich hineinreichenden Grundstücken geprägten städtebaulichen Situation im Block 85 zwischen Soldiner-, Kolonie-, Osloer- und Drontheimer Straße ist nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wegen der insgesamt unzureichenden Freiflächenversorgung der Schaffung einer öffentlichen Grünfläche Vorrang vor einer etwaigen anderen Nutzung - auch der bisherigen - eingeräumt worden.

Auf dem Grundstück Koloniestraße 131 befinden sich noch zwei mit öffentlichen Mitteln instandgesetzte und modernisierte Wohngebäude sowie auf der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Teilfläche der Grundstücke Koloniestraße 133 - 136 und Drontheimer Straße 7 - 9 mehrere Gebäude mit gewerblicher Nutzung. Eine Realisierung der gesamten öffentlichen Grünfläche ist daher erst nach Umsetzung der Gewerbetreibenden und Wohnungsmieter, das heißt nur langfristig möglich. Um Härten für die Mieter und Gewerbetreibenden der betroffenen Grundstücke auszuschließen, wurde die endgültige Herstellung der Grünanlage in mehreren Bauabschnitten vorgesehen.

Nachdem 1988 der erste Bauabschnitt der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage mit Spielplatz" zunächst überwiegend im Bereich der Drontheimer Straße auf den bereits von Altbauten abgeräumten Grundstücken Drontheimer Straße 10 und 11 (einschließlich der damaligen Fläche Gemarkung Wedding, Flur 8, Flurstück 436) und zur Durchwegung auf dem Grundstück Koloniestraße 130 und der jet-

zigen Grundstücksteilfläche Koloniestraße 132 realisiert wurde, soll der zweite Bauabschnitt im Bereich der Koloniestraße ab 1994 (Investitionsanmeldung des Gartenbauamtes) durchgeführt werden. Den Gewerbetreibenden auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Teilflächen der Grundstücke Koloniestraße 133 - 136 sowie Drontheimer Straße 7 - 9 (über den Gewerbehof an der Koloniestraße erschlossen) bleibt genügend Zeit für eine Verlagerung beziehungsweise Neueinrichtung ihrer Produktionsstätten auf neuen Standorten. Die Wohngebäude auf dem Grundstück Koloniestraße 131 bleiben im Hinblick auf die noch gute Bausubstanz voraussichtlich über einen längeren Zeitraum erhalten.

Die Eigentümerin des Grundstücks Koloniestraße 131 hatte beim Verwaltungsgericht Berlin Anfechtungsklage gegen einschränkende Auflagen in der sanierungsrechtlichen Genehmigung gemäß § 145 Baugesetzbuch eines Bauantrages zur Fassaden- und Dachinstandsetzung erhoben. Die Auflagen begründeten sich aus den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Grundstück Koloniestraße 131. Der Rechtsstreit wurde inzwischen in der Hauptsache für erledigt erklärt und hat keine Auswirkungen auf die planungsrechtlichen Abwägungen.

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917) - wird die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche Typ 1 mit einer mittleren blockbezogenen GFZ bis 2,0 dargestellt. Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage mit Spielplatz" ist wegen ihrer lediglich lokalen Bedeutung entsprechend der Systematik des Flächennutzungsplanes in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht dargestellt. Da grundsätzlich aus den Bauflächen Grünflächen mit lokaler Bedeutung entwickelbar sind, wurde somit dem Entwicklungsgebot entsprochen.

Parallel und in Ergänzung zur Flächenplanung des Flächennutzungsplanes 84 wurden Stadtentwicklungspläne für die räumliche Entwicklung des gesamten Stadtgebietes gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs erarbeitet. Die vom Senat am 10. Januar 1989 beschlossenen Stadtentwicklungspläne sind für alle Behörden und Stellen bis zum Vorliegen eines genehmigten Stadtentwicklungsplanes im Sinne von § 3 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs für alle weiteren Planungen bindend; für die verbindliche Bauleitplanung sind sie Abwägungsmaterial. Die im Stadtentwicklungsplan 2 - Öffentliche Einrichtungen/Versorgung mit wohnungsbezogenen Gemeinbedarfseinrichtungen - beschlossenen Leitsätze zum vorrangigen Abbau von Defiziten und zu Bedarfsschwerpunkten stellen für die in Rede stehende Grünfläche einen mit dem Bezirk abgestimmten geplanten Standort für einen (öffentlichen) Spielplatz dar.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet der Baustufe IV/3 aus.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Wedding von Berlin faßte am 14. Februar 1984 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 23. Januar 1979.

Der Beschluß des Bezirksamtes Wedding von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin 1984 S. 1107 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 20. August 1984 bis einschließlich 20. September 1984 statt.

Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden. Für das im Bebauungsplan enthaltene städtebauliche Konzept der Neugestaltung ergaben sich jedoch keine Änderungen.

(Die beabsichtigte Neugestaltung des Sanierungsgebietes war mit den Betroffenen auf Grund des § 9 Abs. 1 des Städtebauförderungsgesetzes bereits in der Zeit vom 25. Oktober 1982 bis 5. November 1982 erörtert worden.

Außerdem erfolgte später gemäß § 137 Baugesetzbuch die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen an der beabsichtigten Neugestaltung des Sanierungsgebietes über in unregelmäßigen Zeitabständen stattfindende vom Bezirksamt Wedding - Sanierungsverwaltungsstelle - durchgeführte "Steuerungsgruppensitzungen".)

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes beteiligt.

Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 11. November 1988 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 21. November 1988 bis einschließlich 21. Dezember 1988 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden vorgebracht von

1. der Gewerbenietergemeinschaft Koloniestraße 133 (134),
2. der Industrie- und Handelskammer und
3. der Eigentümerin der Grundstücke Koloniestraße 133 - 136 sowie Drontheimer Straße 7 - 9.

Die Bedenken zu 1. richteten sich gegen

- den erwarteten Verlust ihrer wirtschaftlichen Existenz und der Arbeitsplätze bei Kündigung der Mietverträge, da geeignete preiswerte neue Räumlichkeiten nicht gefunden würden und ältere Gewerbetreibende nicht in der Lage seien, mit hohen finanziellen Investitionen ihren Betrieb nach einem Umzug wieder aufzubauen;
- die Planung grundsätzlich, da weder ein Sozialplan gemäß § 180 Baugesetzbuch zur Vermeidung oder Milderung nachteiliger Auswirkungen für die Betroffenen, zum Beispiel für die Gewährung von Umzugshilfen noch ein Nachweis von möglichen Ersatzstandorten vorgelegt beziehungsweise im Rahmen einer Veranstaltung erörtert worden sei.

Es wurde die Meinung vertreten, daß die bisher angelegte Grünfläche auf den Nachbargrundstücken ausreichend sei, zumal in der Nähe gelegene weitere Grünflächen (zum Beispiel entlang der Panke) vorhanden seien. Es sei daher eine Erweiterung der bisher angelegten Parkanlage mit Spielplatz um die Teilfläche des Grundstücks Koloniestraße 133 - 136 und auch um das Grundstück Koloniestraße 131 nicht erforderlich. Es wurde darauf hingewiesen, daß bei Erweiterung der Grünfläche auf dem Grundstück Koloniestraße 131 die mit öffentlichen Mitteln modernisierten Wohnhäuser abgerissen werden müßten.

Die Bedenken zu 2. richteten sich gegen

- das Fehlen eines rechtzeitig dargelegten Sozialplanes gemäß § 180 Baugesetzbuch hinsichtlich der Klärung von Ersatzstandorten und weiteren öffentlichen Hilfsmaßnahmen für die Gewerbetreibenden und
- den Wegfall einer Ausfahrt des Gewerbehofes Koloniestraße 133 - 136 über den Grundstücksteil, auf dem künftig die Grünfläche realisiert werden soll. Wegen der sehr engen Erschließungswege des Gewerbehofes müsse die zusätzliche Ausfahrt im Interesse der weiteren wirtschaftlichen Nutzung des Gebäudes erhalten bleiben und sollte daher bei der Anlage der Grünfläche berücksichtigt werden.

Außerdem (zu 3.) wurde angeregt, den geplanten Realisierungszeitraum für den 2. Bauabschnitt der Parkanlage mit Spielplatz genauer darzulegen.

Die Bedenken und Anregungen konnten aus nachstehenden Gründen keine Berücksichtigung finden oder eine Klärung konnte nicht herbeigeführt werden:

Zu 1.:

Die Einbeziehung von Teilflächen des noch im privaten Eigentum stehenden Grundstücks Koloniestraße 133 - 136 in die Grünanlage war unumgänglich, um - wie bereits unter I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit ausgeführt - das im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung eindeutig festgestellte Freiflächendefizit (ca. 10 000 m²) durch Schaffung einer öffentlichen Grünfläche (ca. 5 000 m²) mit der Zweckbestimmung "Parkanlage mit Spielplatz" wenigstens teilweise abzubauen und die damit verbundenen Einschränkungen der Wohnqualität in den betroffenen Wohngebieten zu mildern. Eine weitere Reduzierung der geplanten Grünfläche ist nicht vertretbar.

In Anbetracht des festgestellten großen Defizites an Freiflächen und der Notwendigkeit der Erlangung einer funktionsfähigen zusammenhängenden Grünfläche konnte aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit auf die Einbeziehung der Grundstücke Koloniestraße 131 und 133 - 136 (teilweise) nicht verzichtet werden, zumal im weiteren Umkreis des geplanten Standortes der Grünfläche keine anderen geeigneten Grundstücke zur Verfügung standen.

Es war aus städtebaulichen Gründen auch angezeigt, den langgezogenen Block 85 durch eine größere öffentliche Grünfläche aufzulockern und gleichzeitig mit seiner Durchwegung für die Bewohner eine günstige Verbindung zu den Grünflächen an der Panke zu ermöglichen. Außerdem steht die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche - wie bereits dargelegt - im Einklang mit den beabsichtigten Festsetzungen des im Verfahren befindlichen Landschaftsplanes III-2.

Im übrigen wurden von der Eigentümerin des Grundstücks Koloniestraße 131 während der öffentlichen Auslegung zu den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Bedenken - auch nicht gegen den langfristig vorgesehenen Abriß von zwei Wohnhäusern - vorgebracht. Um unbillige Härten für die Mieter dieser inzwischen modernisierten Wohnhäuser zu vermeiden, ist die endgültige Herstellung der öffentlichen Grünfläche in mehreren Bauabschnitten vorgesehen. Eine Realisierung des Bebauungsplanes hängt für das Grundstück Koloniestraße 131 außerdem vom Erwerb der Fläche durch Berlin ab. Die vorhandene Nutzung und Bebauung genießt Bestandsschutz.

Das Bezirksamt ist bemüht, den von der Planung betroffenen Betrieben durch eine Umsetzung in geeignete Gewerberäume behilflich zu sein und somit die Sicherung ihrer Existenz und der Arbeitsplätze zu ermöglichen. Den Betrieben wird bei der Umsetzung im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten finanzielle Hilfe gewährt; die entstehenden Kosten sind im Hinblick auf die dem Wohl der Allgemein-

heit dienenden Maßnahmen grundsätzlich gerechtfertigt. Die aus der Umsetzung der (Klein-)Betriebe resultierenden haushaltsmäßigen Auswirkungen sind nicht Teil des Bebauungsplan-Verfahrens.

Hierbei ist anzumerken, daß von den ursprünglich sieben betroffenen Gewerbebetrieben zwei Betriebe wegen des Unternehmenscharakters nicht förderungswürdig sind. Ein anderer Betrieb hat inzwischen seine Produktionsstätte ohne Inanspruchnahme öffentlicher Mittel nach Anmietung eines Grundstücks im Ostteil Berlins verlagert. Ein weiterer Betrieb bedarf keiner Unterstützung, weil er vom Eigentümer nur noch kurze Zeit bis zum Erreichen seines Rentenalters geführt und danach geschlossen wird.

Es haben ordnungsgemäß Erörterungen gemäß § 180 Baugesetzbuch mit den Gewerbetreibenden stattgefunden, wobei vom Bezirksamt Wedding je nach Erfordernis möglichst im nahen Umfeld liegende Betriebsstätten angeboten wurden. Die Verlagerungen sind überwiegend erfolgt und können insgesamt bis zum Beginn des 2. Abschnittes zur Realisierung der Grünfläche abgeschlossen sein. Die vom Bezirksamt Wedding angebotenen Ersatzgewerberäume sind lagemäßig gleichwertig. Negative wirtschaftliche Auswirkungen werden - soweit sie sich aus förderungswürdigen Betriebsumsetzungen ergeben - ermittelt und aufgefangen.

Es bleiben allein die immer mit einem Umzug verbundenen Belastungen zu bewältigen, die den Betroffenen nicht abgenommen werden können, aber doch letztlich dazu führen, daß die Betriebe im Gegensatz zu den bisherigen Räumlichkeiten moderne und funktionsgerechte Betriebsstätten unter Bedingungen erhalten, die einwandfreie gesunde Arbeitsverhältnisse sicherstellen.

Auf die Einbeziehung der in Rede stehenden Grundstücksflächen in die Grünfläche und ihre daraus folgende spätere Inanspruchnahme durch Berlin zur Realisierung des genannten Zieles konnte bei Wichtung und Wertung der unterschiedlichen Interessen nicht verzichtet

werden, weil die mit dem Bebauungsplan verfolgte Festsetzung zur Verbesserung der völlig ungenügenden Freiflächensituation eindeutig vorrangig war.

Zu 2.:

Wie bereits zu den Bedenken zu 1. erläutert, wurden den in Betracht kommenden Gewerbetreibenden je nach Erfordernis Ersatzstandorte für die Betriebsverlagerung vorgeschlagen und mit ihnen die damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen und deren Vermeidung und Milderung - im Hinblick auf die Realisierung des 2. Bauabschnittes der Grünfläche - rechtzeitig erörtert und schriftlich dargestellt. Der Vorwurf nicht rechtzeitiger Vorstellung der beabsichtigten Maßnahmen wurde zu Unrecht erhoben.

Der Anregung zur Beibehaltung einer zusätzlichen Ausfahrt auf dem Grundstücksteil des Gewerbehofes, der künftig als Grünfläche genutzt werden soll, konnte nicht gefolgt werden, da dies eine Reduzierung der ohnehin geringen Freiflächen bedeutet hätte und auch ein unabgeschirmtes Nebeneinander von öffentlicher Grünfläche und LKW-Zufahrt nicht vertretbar, also die Konfliktsituation zwischen den Nutzern der Parkanlage mit Spielplatz und dem Lieferverkehr nicht zu bewältigen gewesen wäre. Die Erschließung des Gewerbehofes ist durch die vorhandene Einfahrt auf dem Grundstücksteil Koloniestraße 136 ausreichend gesichert.

Zu 3.:

Im Rahmen der Erörterungen mit den Inhabern der umzusetzenden Gewerbebetrieben ist der Realisierungszeitraum für den 2. Bauabschnitt der öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz, dessen Beginn für 1994 vorgesehen ist, dargelegt worden.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wedding hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 21. September 1989 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan für die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücksflächen eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage mit Spielplatz" fest.

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche basiert - wie bereits unter I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit behandelt - auf dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen des Sanierungsgebietes unter Berücksichtigung der Ziele der Bereichsentwicklungsplanung; sie steht im Einklang mit dem im Verfahren befindlichen Landschaftsplan III-2.

Eine Aufteilung der mit ca. 5 000 m² durchschnittlich großen Fläche auf die angestrebten Nutzungsziele war nicht erforderlich; Spielplätze mit "üblicher" Ausstattung sind in allgemeinen Wohngebieten regelmäßig ohne weiteres zulässig. Durch eine Regelung wäre die Gestaltung im übrigen unnötig eingeengt worden.

In den Planergänzungsbestimmungen wird darauf hingewiesen, daß der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet und die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist.

Die der Planung entsprechenden Straßenbegrenzungslinien wurden unter Aufhebung der bisherigen, teils auf Allerhöchste Cabinets Ordre (A. C. O.) erlassenen und teils förmlich festgestellten Straßen- und Bauflechtlinien festgesetzt.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. Januar 1993 (BGBl. I S. 50), 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);

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).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die Kosten für den Grunderwerb (Grundstück Koloniestraße 131 und Teilflächen der Grundstücke Drontheimer Straße 7 - 9 sowie Koloniestraße 133 - 136) werden zu gegebener Zeit ermittelt.

Im Entwurf der Investitionsplanung 1993 - 1997 sind für die Erweiterung des Spielplatzes um etwa 1 300 m² auf die Teilfläche des Grundstücks Koloniestraße 133 - 136 für 1994 335 000 DM enthalten. Die Herstellungskosten im Bereich des Grundstücks Koloniestraße 131 sind noch nicht ermittelt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Negative Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich im Vergleich zu der früheren und zum Teil noch bestehenden baulichen Nutzung der Grundstücke aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht, denn es werden durch die Anlegung der Grünflächen gesunde Wohnverhältnisse geschaffen und es wird ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität der Bewohner erreicht. Außerdem wirkt sich die Herstellung einer im wesentlichen unversiegelten Grünfläche positiv auf die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere der Luftqualität, aus.

Gegenüber dem bisher geltenden Recht ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt.

Berlin, den 05. 05. 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