

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
II C 21 - 6142/III-193
Telefon: 9020-5217 intern (920) 5217

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

Vorlage
- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin
über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans III-193
im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen

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-193 im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen

Vom 16. Juni 2006

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824), 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), in der bis zum Inkrafttreten des Gesetzes zur Reform der Berliner Verwaltung (Verwaltungsreformgesetz) vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 241) geltenden Fassung in Verbindung mit Artikel XI Abs. 1 des Verwaltungsreformgesetzes wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan III-193 vom 18. Juli 1991 mit Deckblättern vom 14. November 1991, 15. Mai 1992 und 6. November 1992 für den Bereich zwischen Stettiner Straße, Bellermannstraße, Grüntaler Straße und Badstraße sowie für die Grüntaler Straße zwischen Badstraße und Bellermannstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen 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, 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 des Baugesetzbuchs) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

§ 4

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

1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
2. eine nach § 214 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

innerhalb von zwei Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber der für die verbindlichen Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 20 Abs. 2 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 Artikel XI Abs. 1 des Verwaltungsreformgesetzes 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

Inhaltsverzeichnis

- I. Veranlassung und Erforderlichkeit
- II. Städtebauliche Situation
- III. Altlasten
- IV. Planerische Ausgangssituation
 - 1. Flächennutzungsplan
 - 2. Landschaftsprogramm
 - 3. Bereichsentwicklungsplanung
 - 4. Sanierungsrecht
 - 5. Verbindliche Bauleitplanung
- V. Planinhalt
 - 1. Kerngebiet
 - 2. Allgemeine Wohngebiete
 - 3. Parkanlage mit Spielplatz
 - 4. Verkehrsflächen
 - 5. Textliche Festsetzungen
- VI. Auswirkungen der Planung
- VII. Verfahren

I. Veranlassung und Erforderlichkeit

Vor Beginn der Sanierung wiesen der Block 103 sowie die angrenzenden Wohnquartiere eine dichte Bebauung mit einem sehr hohen Defizit an Grün- und Freiflächen insbesondere Kinderspielplätzen auf. Durch die gewerblichen Nutzungen auf der ehemaligen Stettiner Eisenbahntrasse war der Block zerteilt. Das aus den vorbereitenden Untersuchungen resultierende städtebauliche Konzept sah in erster Linie die Schaffung blockübergreifender öffentlicher Grünflächen im Verlauf der ehemaligen Trasse der Stettiner Eisenbahn sowie Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im angrenzenden Bereich der Grüntaler Straße vor. Auf ein durchgreifendes Neuordnungskonzept für den Block wurde verzichtet.

Der Bebauungsplan II-193 wurde eingeleitet, um diese Sanierungsziele zu sichern. Das geltende Planungsrecht ist dafür nicht ausreichend. Das Erfordernis zur planungsrechtlichen Sicherung besteht weiterhin, auch wenn das Gebiet inzwischen aus der Sanierung entlassen wurde.

II. Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans III-193 umfasst das Gebiet zwischen Stettiner Straße, Bellermannstraße, Grüntaler Straße und Badstraße (Block 103) einschließlich der Grüntaler Straße in diesem Bereich.

Der Baublock weist eine uneinheitliche und aufgelöste Blockrandbebauung auf. Dieses heterogene Erscheinungsbild wird durch die unterschiedlichen Nutzungsqualitäten der angrenzenden Straßen mit geprägt. Die Grundstücke sind dicht bebaut und weisen ein hohes Defizit an privaten Grün- und Freiflächen auf. Im Rahmen der Sanierung wurden zahlreiche Wohngebäude instandgesetzt und modernisiert sowie Außenanlagen neu gestaltet.

In der Stettiner Straße befinden sich nebeneinander 3-geschossige Häuser aus der ersten Bauungsphase, Neubauten und nach dem Krieg wiederaufgebaute 5-geschossige Gebäude. Auf den kleinen Restgrundstücken zwischen Grüntaler Straße und der ehemaligen Stettiner Eisenbahntrasse ist ein Ensemble von 3- bis 4-geschos-

sigen Wohngebäuden mit stadthistorischer Bedeutung erhalten geblieben. Diese zwischen 1869 und 1876 erbauten Kleinhäuser sind auf dieser Blockseite bestimmend in Form und Größe. Die Wohn-/Geschäftsgebäude auf den Grundstücken Grüntaler Str. 86-88, Badstr. 14-15 sind im Jahre 1976 entstanden.

Die im Bebauungsplan auf der ehemaligen Bahntrasse und dem Grundstück Grüntaler Str. 85 vorgesehene Parkanlage mit Spielplatz wurde bereits realisiert.

Die Badstraße mit Konzentration von Einzelhandel und Dienstleistungsbetrieben garantiert eine gute Versorgung der Anwohner. An der Bad- Ecke Stettiner Straße befindet sich ein Warenhaus mit Stellplatzanlage.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

III. Altlasten

Auf den Grundstücken Stettiner Str. 10, Bellermannstr. 16 und Grüntaler Str. 78 (teilweise) wurden 1995 Bodensondierungen bis zu einer maximalen Tiefe von 5 m vorgenommen, bei denen teilweise tief reichende schädliche Bodenveränderungen festgestellt wurden.

Im Zuge der Errichtung der Parkanlage wurden die für die Nutzung erforderlichen Sanierungsmaßnahmen auf den Grundstücksflächen Bellermannstr. 16 und Grüntaler Str. 78 durchgeführt.

Das Grundstück Stettiner Str. 10 ist insbesondere im hinteren Grundstücksbereich bis in 4 m Tiefe belastet. Für eine Kleinkindspielnutzung sind die Bodenmaterialien nicht geeignet, so dass die oberen 30 cm auszutauschen sind. Bodenaushub ist fachgerecht zu entsorgen. Diese Maßnahmen sind nicht sehr aufwändig und im Rahmen von Neubaumaßnahmen zu leisten. Dem Eigentümer sind die schädlichen Bodenverunreinigungen bekannt. Eine Kennzeichnung des Grundstücks ist nicht erforderlich.

IV. Planerische Ausgangssituation

1. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. März 2006 (ABl. S. 1211) wird der Block als Gemischte Baufläche M2 und der Bereich der ehemaligen Stettiner Eisenbahn als ein übergeordneter Grünzug in symbolischer Breite dargestellt. Die Badstraße wird als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Einzelhandelskonzentration dargestellt. Des Weiteren liegt der Planbereich innerhalb des Vorranggebietes für die Luftreinhaltung.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Konkret wird die Entwicklungsfähigkeit der einzelnen Festsetzungen auf Grundlage der Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (RL-FNP der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 23. Januar 2001) beurteilt:

Das Kerngebiet an der Badstraße ist aus einer Gemischten Baufläche M2 bei dargestellter Einzelhandelskonzentration entwickelbar. Die beiden allgemeinen Wohngebiete haben eine Größe von zusammen etwas über einen Hektar. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Baunutzungsplans und des Bebauungsplans III-B 4 in den

angrenzenden Blöcken, die im Flächennutzungsplan ebenfalls als Gemischte Baufläche dargestellt sind, bleiben der Charakter der dargestellten Baufläche in seiner Funktion und Wertigkeit sowie die Anforderungen an den Immissionsschutz nach dem städtebaulichen Gefüge gewahrt. Die Baugebiete sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Der Darstellung eines übergeordneten Grünzugs wird mit der Festsetzung der öffentlichen Parkanlage Rechnung getragen. Innerhalb des Kerngebiets im Bereich der Badstraße ist eine Grünverbindung wegen der vorhandenen Bebauung nicht möglich. Eine öffentliche Durchwegung wird aber planungsrechtlich gesichert, so dass dem Leitgedanken des Flächennutzungsplans ausreichend Rechnung getragen wird.

Mit der Aufnahme der Brennstoffregelung in der textlichen Festsetzung Nr. 8 wird der Darstellung des Vorranggebietes für die Luftreinhaltung entsprochen.

2. Landschaftsprogramm

Nach dem Landschaftsprogramm sind im Innenstadtbereich der Erhalt von Freiflächen und die Beseitigung unnötiger Bodenversiegelungen, die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna durch Hof-, Dach- und Wandbegrünungen sowie die Kompensation von baulichen Verdichtungen das Ziel. Das Quartier weist eine sehr hohe Dringlichkeit in Bezug auf den Bedarf zur Verbesserung der Freiraumversorgung auf.

3. Bereichsentwicklungsplanung

In der Bereichsentwicklungsplanung ist der Baublock im Bereich der Badstraße als Kerngebiet ausgewiesen, ansonsten als allgemeines Wohngebiet. Auf der ehemaligen Eisenbahntrasse ist die öffentliche Parkanlage mit dem Spielplatz entsprechend dem heutigen Bestand dargestellt. Mit dem Bebauungsplan III-193 werden die Ziele der Bereichsentwicklungsplanung umgesetzt und planungsrechtlich gesichert.

4. Sanierungsrecht

Die Grundstücke Stettiner Str. 7-13, Stettiner Str. 14 Ecke Bellermannstr. 12, Bellermannstr. 13-16, Grüntaler Str. 78-85 sowie das im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Straßenland der Grüntaler Straße (Flurstück 498) und Bellermannstraße (Flurstück 398/1 teilweise) lagen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Wedding - Stettiner Straße (Siebente Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 17. Januar 1985, GVBl. S. 239). Die restlichen Grundstücke waren als "Gebiet einfacher Stadterneuerung" eingestuft.

Am 30. März 2004 hat der Senat die Verordnung zur Aufhebung der Siebenten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 17. Januar 1985 beschlossen. Mit der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt am 8. April 2004 ist das Sanierungsgebiet Wedding – Stettiner Straße aufgehoben.

5. Verbindliche Bauleitplanung

Der Baunutzungsplan vom 28. Dezember 1960 weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans bis auf einen ca. 60 m breiten Streifen entlang der Badstraße, der als

gemischtes Gebiet mit der Baustufe V/3 ausgewiesen ist, als allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe V/3 aus.

Des Weiteren bestehen für die Bad-, Stettiner und Grüntaler Straße förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien, für die Bellermannstraße nur eine förmlich festgestellte Baufluchtlinie.

V. Planinhalt

Der Bebauungsplan III-193 dient der planungsrechtlichen Absicherung des Blockkonzeptes, das im Rahmen der Sanierungsfestlegung erstellt wurde. Er trägt dem Gebot des § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten sowie eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden erfüllt.

Nach dem Stand der Planungsdurchführung kommt dem Bebauungsplan in großen Bereichen die Aufgabe zu, den inzwischen erreichten städtebaulichen Zustand planungsrechtlich zu sichern.

1. Kerngebiet

Auf den Grundstücken Grüntaler Str. 86-88 und Badstr. 14-15 wird Kerngebiet in Baukörperausweisung entsprechend dem Bestand festgesetzt. Das hier vorhandene und städtebaulich gewollte Wohnen wird durch textliche Festsetzung gesichert. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist eine eingeschossige Tiefgarage sowie ein Garageschoss in der Grüntaler Straße vorgesehen.

Auf den Grundstücken Badstr. 16-17, Stettiner Str. 1-4 wird Kerngebiet mit der Vorschlagseintragung "Warenhaus" und eine Tiefgaragenfläche festgesetzt. Damit soll das Stadtteilzentrum Bad-/Pankstraße gestärkt werden. Mit der flächenmäßigen Ausweisung und den zulässigen Nutzungsmaßen (GRZ 1,0; GFZ 2,5; 4 Vollgeschosse) wird sowohl der Bestand der vorhandenen Einzelhandelseinrichtung gesichert, als auch genügend Spielraum für eine Neubebauung gelassen.

2. Allgemeine Wohngebiete

Im allgemeinen Wohngebiet an der Grüntaler Straße wird der Bestand stadthistorisch bedeutender Gebäude durch Baukörperausweisung festgesetzt.

Für das allgemeine Wohngebiet an der Stettiner Straße wurde eine flächenmäßige Ausweisung mit maximal sechs Vollgeschossen bei geschlossener Bauweise, eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 2,0 gewählt, um einen größeren Spielraum bei der Entwicklung von Bebauungskonzepten zu gewinnen. Mit der vollen Überbaubarkeit der Grundstücke wird den tiefen Grundstückszuschnitten Rechnung getragen und eine Bebauung auch im hinteren Grundstücksbereich unter Beachtung der zu erhaltenden Bäume ermöglicht.

Für die Grundstücke Stettiner Str. 13-14, Bellermannstr. 12-14 wurde die ursprünglich flächenmäßige Ausweisung ersetzt durch reine bzw. erweiterte Baukörperausweisung. Die ursprünglichen Planungsziele, entsprechend den Sanierungszielen, gingen vom Erhalt des Gewerbebetriebes auf dem Grundstück Stettiner Str. 13 und Bestand der vorhandenen städtebaulichen Struktur aus. Durch Aufgabe des Betriebes sowie

Instandsetzung und Modernisierung bestehender Wohngebäude war eine Modifizierung der bisherigen Planausweisung aus städtebaulichen Gründen geboten.

In den allgemeinen Wohngebieten überschreiten die Nutzungsmaße sowohl bei der flächenmäßigen Ausweisung wie bei Baukörperfestsetzung die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen.

Da es sich um ein Gebiet handelt, welches am 1. August 1962 überwiegend bebaut war, können die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Im Rahmen der Sanierung wurde auf ein durchgreifendes Neuordnungskonzept mit Reduzierung der baulichen Dichte verzichtet. Der städtebaulich erwünschte Erhalt des Gebäudebestandes erfordert die teilweise erhebliche Überschreitung der Obergrenzen. Bei der Baukörperfestsetzung ist auch teilweise eine Unterschreitung der Abstandsflächen erforderlich.

Ausgeglichen beziehungsweise gemindert werden die Nutzungsmaßüberschreitungen durch die Schaffung öffentlicher Grünflächen als Teil eines übergeordneten Grünzugs sowie durch die Sicherung des Erhalts vorhandener Bäume und durch Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen. Im Rahmen der Sanierung ist teilweise eine Umgestaltung und Aufwertung grundstücksbezogener Freiflächen erfolgt.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden. Den Belangen des Verkehrs ist hinreichend Rechnung getragen und sonstige öffentliche Belange stehen der Festsetzung nicht entgegen.

Der Baublock ist zudem durch den öffentlichen Personennahverkehr gut erreichbar.

3. Parkanlage mit Spielplatz

Die Parkanlage auf der ehemaligen Trasse der Stettiner Eisenbahn dient zum einen der Verknüpfung von Grünflächen, zum anderen der Erholung der Quartiersbewohner. Mit dem Spielplatz wird das hohe Defizit in diesem Bereich gemindert. Insgesamt werden durch den Bebauungsplan ca. 4.300 m² Grünfläche planungsrechtlich gesichert.

Die Weiterführung des Grünzugs und dessen planungsrechtliche Sicherung ist ein wesentliches städtebauliches Ziel.

Wegen der Bedeutung des übergeordneten Grünzugs und der dringend notwendigen Verbesserung der Freifächensituation ist eine bauliche Nutzung dieser Flächen nicht möglich. Insoweit wird diesem Belang in der Abwägung Priorität eingeräumt werden.

Parkanlage und Spielplatz wurden bereits angelegt. Die Fläche befindet sich inzwischen im Eigentum des Landes Berlin.

4. Verkehrsflächen

Wegen der geringen Breite der öffentlichen Grünfläche soll die Grüntaler Straße in diesem Bereich langfristig mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen umgestaltet werden. Damit kann auch die Gefährdung spielender Kinder herabgesetzt werden. Zu diesem Zweck wird die Grüntaler Straße als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die

Schließung der Straße ist nicht beabsichtigt. Probleme, die sich daraus für die Erreichbarkeit der Poelzig-Oberschule und die Zahl der Stellplätze ergeben, sind im Rahmen der Umgestaltungsplanung zu lösen und nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung; Erschwernisse und Einschränkungen sind aber hinzunehmen.

Für die vom Geltungsbereich berührten Teilflächen der Bad-, Stettiner und Beller-mannstraße wird Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, deren Straßenbegrenzungslinien die tatsächlichen Straßenbegrenzungs- bzw. Straßenfluchtlinien aufnehmen.

5. Textliche Festsetzungen

1. Im Kerngebiet L-M-N-O-L sind in den baulichen Anlagen oberhalb des 1. Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig.

In Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan wird eine Mischnutzung angestrebt, um sowohl kerngebietstypische Nutzungen zu ermöglichen als auch die Wohnnutzung zu erhalten. Die Zweckbestimmung des Kerngebiets bleibt gewahrt, da diese Festsetzung nur eine Teilfläche des Kerngebiets umfasst.

2. Im allgemeinen Wohngebiet mit der festgesetzten Geschossflächenzahl von 2,0 sowie im Kerngebiet mit der festgesetzten Geschossflächenzahl 2,5 können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

Diese Regelung dient dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, da sich bei höherer Geschosszahl die Grundfläche der baulichen Anlagen verringert und somit weniger Fläche versiegelt wird. Damit ist an der Badstraße auch eine höhere Blockrandbebauung in Anpassung an die benachbarte Bebauung möglich. Darüber hinaus erleichtert sie die Ausnutzung der zulässigen Geschossflächenzahl auf den Grundstücken im allgemeinen Wohngebiet, auf denen die baulichen Möglichkeiten wegen der hohen Anzahl zu erhaltender Bäume eingeschränkt ist. Da es sich um eine Ausnahmeregelung handelt, ist die Wahrung städtebaulicher Zielvorstellungen sichergestellt; städtebaulich unverträgliche und das Ortsbild beeinträchtigende Gebäudehöhen werden so ausgeschlossen.

3. Die Flächen I und K sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die Festsetzung des Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit auf dem Grundstück Badstr. 14-15 (Fläche I) ist zur Sicherung der Durchgängigkeit des Grünzugs städtebaulich notwendig und vertraglich geregelt.

Zur besseren Erschließung des Grünzugs und der Erreichbarkeit des Spielplatzes vom Wohngebiet nordwestlich der Stettiner Straße ist ein Gehrecht über das Grundstück Stettiner Str. 2-4 (Fläche K) erforderlich. In diesem Bereich befinden sich momentan die notwendigen Stellplätze des Warenhauses. Die Realisierung des Wegerechts wird erst möglich sein, wenn es bei Neubaumaßnahmen zum Bau einer Tiefgarage in dem betroffenen Bereich kommen sollte.

4. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Durch diese Festsetzung wird klargestellt, dass im Bestandsplan dargestellte Einteilungen der Verkehrsflächen nicht zu den Festsetzungen des Bebauungsplans gehören.

5. Die Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet mit der festgesetzten Geschossflächenzahl von 2,0 sind in voller Tiefe überbaubar.

Mit der vollen Überbaubarkeit der Grundstücke wird den tiefen Grundstückszuschnitten Rechnung getragen und eine Bebauung auch im hinteren Grundstücksbereich unter Beachtung der zu erhaltenden Bäume ermöglicht.

6. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Bindungen zum Anpflanzen gelten auch, wenn unter diesen Flächen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Bindungen zum Anpflanzen gelten nicht für Wege, Zufahrten und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 S. 1 der Baunutzungsverordnung. Werbeanlagen sind unzulässig.

Mit Hilfe dieser Festsetzung werden die Freiflächen der Baugrundstücke mit "Baukörperausweisungen" als Grünräume gesichert. Sie dienen der Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse. Aus diesem Grunde sind auch oberirdische Stellplätze auf den kleinen Hofflächen ausgeschlossen.

7. Im Kerngebiet sind Spielhallen sowie Einrichtungen, die der Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen) dienen, nicht zulässig.

Das Stadtteilzentrum Bad-/Pankstraße unterliegt einem hohen Veränderungs- und Verdrängungsdruck. Um nachteilige städtebauliche Entwicklungen zu verhindern, ist der Ausschluss der vorgenannten Einrichtungen erforderlich. Spielhallen und ähnliche Einrichtungen, die hohe Mieteinnahmen garantieren, verdrängen bzw. verhindern die Ansiedlung weniger zahlungskräftiger Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetriebe. Damit würde sich die Nutzungsstruktur und das Erscheinungsbild der Badstraße erheblich verschlechtern. Ein wesentliches städtebauliches Ziel ist, die hervorgehobene Funktion der Badstraße, wie sie auch durch die Darstellung der Einzelhandelskonzentration zum Ausdruck gebracht wird, zu stärken. Es gilt daher, einer Gefährdung dieser Stellung durch das Verhindern "niveaumindernder" Nutzungen zu begegnen. Hinzu kommt die Stärkung durch die Sicherung städtebaulich erwünschter Kerngebietnutzungen.

8. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickstoffdioxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Vorranggebietes für die Luftreinhaltung des Flächennutzungsplans. Die Festsetzung dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in einem dicht bebauten Innenstadtbereich. Wegen der hohen Belastung der Luft durch Hausfeuerungsanlagen sollen nur Brennstoffe benutzt werden, deren Schadstoffemissionen verhältnismäßig gering sind.

9. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Da verbindliche planungsrechtliche Festlegungen vorhanden sind, ist diese textliche Festsetzung erforderlich.

VI. Auswirkungen der Planung

Bei der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft wird von der Überleitungsregelung des § 243 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht. Danach kann bei Bebauungsplanverfahren, die vor dem 1. Januar 1998 förmlich eingeleitet worden sind, die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der bis zum 31. Dezember 1997 geltenden Fassung weiter angewendet werden.

Der Bebauungsplan III-193 setzt im Vergleich zum bisher geltenden Planungsrecht (Bauutzungsplan Baustufe V/3 mit einer GRZ von 0,3) zwar eine deutlich höhere GRZ fest. Die Grundstücke weisen aber bereits im Bestand überwiegend eine deutlich höhere GRZ auf als die planungsrechtlich bisher zulässige GRZ von 0,3. Ferner ist nach der Bauordnung für Berlin von 1958 eine vollständige Versiegelung der Grundstücke möglich. Insoweit liegt nur für wenige Grundstücke ein planungsrechtlich ausgleichender Eingriff in Natur und Landschaft vor. Mit der Festsetzung von Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage" auf vorher gewerblich genutzten Grundstücken wird dieser Eingriff ausgeglichen.

Mit der Festsetzung von Grün- und Freiflächen sowie Grünmaßnahmen auf den Grundstücken wird auch die mit der Sanierung seinerzeit beabsichtigte und erzielte Wohnumfeldverbesserung dauerhaft gesichert.

Verkehrliche Auswirkungen sind bei Umgestaltung der Grüntaler Straße als verkehrsberuhigter Bereich zu erwarten. Da eine Sperrung der Straße aber nicht beabsichtigt ist, werden die Auswirkungen gering bleiben.

Der Bebauungsplan ist am 13. Dezember 1983 eingeleitet worden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht durchzuführen, da das Vorhaben kein UVP-pflichtiges Vorhaben im Sinne von Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung zum Inhalt hat.

VII. Verfahren

Das damalige Bezirksamt Wedding von Berlin fasste am 13. Dezember 1983 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans III-193. Der Beschluss wurde am 10. Februar 1984 im Amtsblatt für Berlin bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 6. Februar bis einschließlich 6. März 1984 statt.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden von Juni bis August 1987 beteiligt.

Die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz regt an, maximal 6 Vollgeschosse in der Stettiner Straße zuzulassen. Der Anregung wurde nicht gefolgt (siehe V. 5.).

Mit Bezirksamtsbeschluss vom 8. September 1987 (veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin am 1. September 1989) wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die gesamte Breite der Grüntaler Straße ausgedehnt.

Der Entwurf des Bebauungsplans III-193 hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 2. August 1991 in der Zeit vom 12. August bis einschließlich 12. September 1991 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung schriftlich benachrichtigt.

In einer Stellungnahme wurde für das Grundstück Badstr. 16-17/ Stettiner Str. 1-4 gefordert, die Anzahl der Vollgeschosse von vier auf sechs zu erhöhen entsprechend dem benachbarten Grundstück und der Vorkriegsbauung. Des Weiteren wird angeregt, die beabsichtigte Geschossflächenzahl von 2,5 deutlich zu erhöhen.

Aus der Funktion als Stadtteilzentrum ergibt sich nicht zwangsläufig die Notwendigkeit zur Erhöhung bzw. Massierung der Baumassen an der Badstraße. In Anbetracht der angrenzenden Wohnnutzung im Baublock sowie der Baudenkmäler auf der gegenüberliegenden Seite der Stettiner Straße ist es städtebaulich erforderlich, hier differenzierte Regelungen zur Gebäudehöhe zu treffen, d.h. eine generelle Festsetzung von sechs Vollgeschossen auszuschließen. Da ein Wiederaufbau des "historischen" Warenhauses unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten nicht beabsichtigt ist, ist der Hinweis auf die Vorkriegsbauung nicht relevant. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen für das Grundstück werden aus städtebaulichen Gründen als ausreichend betrachtet.

Die Anregung zum Grundstück Bellermannstr. 16, den Kohlenhandel hier zu erhalten, hat sich durch Betriebsaufgabe und Übertragung des Grundstücks an das Land Berlin erledigt. Wegen des erheblichen Defizits an Frei- und Grünflächen hat die Schaffung öffentlicher Grünflächen eine hohe Priorität. Das o.g. Grundstück ist zur Minderung des Defizits unverzichtbar.

Die Bezirksverordnetenversammlung des damaligen Bezirks Wedding von Berlin hat mit Beschluss vom 26. März 1992 dem Bebauungsplan III-193 mit Deckblatt vom 14. November 1991 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

Das zweite Deckblatt vom 15. Mai 1992 war erforderlich, um den veränderten städtebaulichen Rahmenbedingungen nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung und erfolgter Sanierungsmaßnahmen für die Grundstücke Stettiner Str. 13-14, Bellermannstr. 12-15 Rechnung zu tragen. In diesem Zusammenhang wurde für die Grundstücke Stettiner Str. 13-14, Bellermannstr. 12 die Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB bestätigt.

Die von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümer wurden im Mai 1992 beteiligt. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Das dritte Deckblatt enthält folgende am 6. November 1992 vorgenommene Änderungen:

- Einbeziehung des WA-Grundstücksteils Grüntaler Str. 86-87 in das angrenzende Kerngebiet,
- Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl für das Warenhausgrundstück an der Badstraße,
- Ersetzen der Vorschlagseintragungen für die Tiefgaragen auf den Grundstücken Stettiner Str. 13 und 3-4 durch eine Festsetzung,
- teilweise Korrektur der Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung durch Bindungen zum Anpflanzen,
- geringfügige Baugrenzenaufweitungen und -klarstellungen,
- Korrektur der Begrenzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß Planzeichenverordnung.

Aus diesen Änderungen ergaben sich auch Korrekturen bei den textlichen Festsetzungen.

Die von den Änderungen betroffenen Grundstückseigentümer wurden im März 1993 beteiligt. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurden auf dem dritten Deckblatt redaktionelle Korrekturen vorgenommen, die neben Klarstellungen auch der Anpassung an die aktuelle Gesetzeslage geschuldet sind. Auswirkungen auf die Festsetzungen, den Abwägungsvorgang und sonstige verfahrensrelevante Bestandteile des Bebauungsplans III-193 ergeben sich hieraus nicht.

Die vormalige textliche Festsetzung Nr. 1 musste gestrichen werden, da am 30. März 2004 das Sanierungsgebiet Wedding – Stettiner Straße aufgehoben wurde.

Der Bebauungsplanentwurf sah Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sowie mit Bindungen zum Anpflanzen vor. Da die textlichen Festsetzungen gleichlautende Regelungen enthalten, ist eine Unterscheidung städtebaulich nicht gerechtfertigt.

Die redaktionelle Änderung der Zweckbestimmung "Warenhaus" in eine Vorschlagseintragung entspricht dem planerischen Willen und ist aus rechtlichen Gründen geboten.

Vor der Festsetzung des Bebauungsplans III-193 sah dieser in seiner vormaligen textlichen Festsetzung Nr. 10 eine Regelung zum Lärmschutz vor, die nicht notwendig ist. Hier ist die als technische Baubestimmung eingeführte DIN 4109 in Verbindung mit der Berliner Lärmkarte zu beachten. Anstelle der Berliner Lärmkarte sind auch Schallschutzgutachten verwendbar. Die textliche Festsetzung Nr. 10 war deshalb nicht mehr erforderlich und konnte im Wege der redaktionellen Berichtigung gestrichen werden.

Die Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung für die Festsetzung des Bebauungsplans folgt aus Artikel XI Abs. 1 des Gesetzes zur Reform der Berliner Verwaltung (Verwaltungsreformgesetz) vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 241).

Von den Überleitungsvorschriften der § 233 Abs. 1 in Verbindung mit § 244 Abs. 1 BauGB wird Gebrauch gemacht.

Gemäß § 25 Abs. 3 UVPG in Verbindung mit § 245c Abs. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 ist das UVPG hier nicht anwendbar.

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718), in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049, 2076), 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)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt 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), in der bis zum Inkrafttreten des Verwaltungsreformgesetzes vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 2441) geltenden Fassung in Verbindung mit dem Verwaltungs-

reformgesetz in Verbindung mit der Fassung des AGBauGB 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

Keine.

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:

Die Parkanlage wurde bereits realisiert, die Ausgaben für den Unterhalt und die Pflege sind im Haushaltsplan des Bezirks Mitte berücksichtigt.

Die Umgestaltung der Grüntaler Straße als verkehrsberuhigten Bereich soll erst langfristig umgesetzt werden. Kostenschätzungen liegen nicht vor.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine

G. Flächenmäßige Auswirkungen

Keine

H. Auswirkungen auf die Umwelt

Wie bereits zu A. VI. ausgeführt, ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Öffentliche und wohnungsbezogene Grün- und Freiflächen sowie vorhandene Bäume werden planungsrechtlich gesichert. Damit wird dem Sanierungsziel – Erhalt der Wohngebäude bei gleichzeitiger Verbesserung des Wohnumfeldes – Rechnung getragen.

Berlin, den 16. Juni 2006

Ingeborg Junge-Reyer

.....
Senatorin für Stadtentwicklung

