

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e
- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin
über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans III-195
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-195 im Bezirk Mitte, Ortsteil Wedding

Vom 26. 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-195 vom 14. Juli 1989 für die Grundstücke Liebenwalder Straße 49, 57, Hochstädter Straße 8 und Groninger Straße 12 im Bezirk Mitte, Ortsteil Wedding wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann beim Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Fachbereiche Stadtplanung und 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 gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs

I. Planungsgegenstand

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit des Plans

Vor Beginn der Sanierung wiesen der Block 140 sowie die angrenzenden Wohnquartiere eine dichte Bebauung mit einem sehr hohen Defizit an Grün- und Freiflächen insbesondere Kinderspielflächen auf. Das aus den vorbereitenden Untersuchungen resultierende städtebauliche Konzept sah in erster Linie die Schaffung blockübergreifender öffentlicher Grünflächen vor. Am 26. August 1980 fasste der Senat von Berlin den Beschluss über den Beginn von "Vorbereitenden Untersuchungen" gemäß § 4 Abs. 3 Städtebauförderungsgesetz u.a. für den Untersuchungsbereich "Schulstraße"

Der Bebauungsplan II-195 wurde aufgestellt, um diese Sanierungsziele zu sichern. Das geltende Planungsrecht war dafür nicht ausreichend. Das Erfordernis zur planungsrechtlichen Sicherung besteht weiterhin, auch wenn das Gebiet inzwischen aus der Sanierung entlassen wurde.

I.2. Planungsgebiet

I.2.1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teilflächen des Blockes 140 zwischen Liebenwalder Straße, Hochstädter Straße und Groninger Straße im ehemaligen Sanierungsgebiet „Schulstraße“, namentlich die Baugrundstücke Liebenwalder Straße 49-57 sowie die Grundstücke Hochstädter Straße 8 und Groninger Straße 12 im Ortsteil Wedding.

I.2.2 Gebietsentwicklung, derzeitige Nutzung, Eigentumsverhältnisse und Erschließung

Der Block 140 mit dem Planbereich liegt im dicht besiedelten Innenstadt-Ortsteil Wedding zwischen Leopoldplatz und Reinickendorfer Straße und war bereits zur Jahrhundertwende dicht mit Wohnhäusern – Vorder- und Hinterhäuser – bebaut. Teile der Blockbebauung sind im 2. Weltkrieg zerstört worden. Mit der Siebenten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 17. Januar 1985 (GVBl. S. 239) ist der Block bzw. der Planbereich förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet („Wedding - Schulstraße –“) geworden. Diese Verordnung ist nach Durchführung der Stadterneuerungsmaßnahmen im April 2004 außer Kraft getreten.

Die modernisierten Wohngebäude an der Liebenwalder Straße dienen bereits der Wohnnutzung, die 1987 hergestellte öffentliche Grünfläche mit drei Zugangsmöglichkeiten steht der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Die Grundstücke im Planbereich sind teilweise privat, teilweise landeseigen.

Der Bebauungsplanbereich ist durch den Individualverkehr und durch öffentliche Verkehrsmittel (U-Bahnhof Nauener Platz, Buslinien) gut erreichbar.

I.2.3 Bodenbelastungen (Altlasten)

Bodenbelastungen (Altlasten) sind weder im Bodenbelastungskataster aufgeführt noch sonst bekannt.

I.3 Planerische Ausgangssituation

I.3.1 Flächennutzungsplan

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. März 2006 (ABl. S. 1211)- ist der gesamte Planbereich als Wohnbaufläche, W 1 (GFZ über 1,5) dargestellt.

I.3.2 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.

I.3.2 Bereichsentwicklungsplanung

In der Bereichsentwicklungsplanung des Bezirks Mitte ist der Blockrand als allgemeines Wohngebiet und der Blockinnenbereich als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz entsprechend Bestand und Bebauungsplanfestsetzungen dargestellt.

I.3.3 Übergeleitete und festgesetzte Pläne

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist den Planbereich als allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe V/3 (GRZ 0,3 und 5 zulässige Vollgeschosse) aus.

Für die angrenzenden Straßen sind auf Allerhöchste Cabinets Ordre (A.C.O.) vom 26. Juli 1862 Straßen- und Baufluchtlinien erlassen, die im Planbereich als Straßenbegrenzungslinien bzw. an der Liebenwalder Straße auch als straßenseitige Baugrenze neu festgesetzt werden..

I.3.4 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

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 – Schulstraße- aufgehoben.

Im Rahmen dieser Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind Grundsätze für soziale Maßnahmen gemäß § 180 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt und soziale Maßnahmen durchgeführt worden.

Der Grundstückserwerb für die öffentliche Einrichtung ist durchgeführt.

II. Planinhalt

II. 1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Planinhalt des Bebauungsplans wurde aus den Zielvorgaben des Flächennutzungsplans, der Bereichsentwicklungsplanung (seinerzeit des Bezirks Wedding) und der – nun abgeschlossenen – Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme entwickelt. Auf grund der dichten Bebauung mit einem sehr hohen Defizit an Grün- und Freiflächen insbesondere Kinderspielplätzen sah das aus den vorbereitenden Untersuchungen resultierende städtebauliche Konzept in erster Linie die Schaffung blockübergreifender öffentlicher Grünflächen vor.

Weitere planerische Zielsetzungen sind die Verbesserung von Belichtungs-, Besonnungs- und Belüftungsverhältnissen, Substanzerhaltung und -verbesserung im Altbaubereich, Erhaltung und Wiederherstellung eines im Zusammenhang bestehenden Ensembles von Fassaden aus der Gründerzeit entlang der Liebenwalder Straße, Schaffung von Wohnungen in familiengerechter Wohnungsgröße durch Wohnungszusammenlegungen, Verbesserung der Wohnausstattung – insbesondere im sanitären Bereich –, Verminderung der Umweltbelastungen durch schrittweisen Abbau von Kohleeeinzelfeuerstätten und Umstellung auf geringer emittierenden Energieträger und Ausbau des passiven Wärmeschutzes, Stilllegung von Lärm erzeugenden und Schadstoff emittierenden Gewerbebetrieben sowie Erstellung von Neubauten im Einzelfall (z. B. Baulückenschließung). Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Zielsetzungspunkte ist der Bebauungsplan III-195 erforderlich.

Wenngleich die früher baulich weit intensiver genutzten Grundstücke gegenüber dem bisher planungsrechtlich zulässigen Nutzungsmaß teilweise noch eine höhere Nutzung aufweisen, wurden im Zuge der mit den Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse angestrebten Erneuerung (Modernisierung) und Umgestaltung dieses vor der Jahrhundertwende bebauten Wohngebietes mit der einhergehenden Änderung der Nutzungsart – öffentliche Grünfläche – gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen und soll somit ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität geleistet werden.

II. 2 Intention des Plans

Der Bebauungsplan III-195 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 die Aufgabe zu, den inzwischen erreichten städtebaulichen Zustand planungsrechtlich zu sichern.

II. 3 Wesentlicher Planinhalt.

Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasste Teilfläche des Blockes 140 wird überwiegend als öffentliche Grünfläche mit drei Erschließungsmöglichkeiten von den umgebenden Straßen und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

II. 3.1 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten. Bei der Aufstellung wurden insbesondere berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- die Wohnbedürfnisse sowie die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung und die belange von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Belange des Umweltschutzes sowie von Natur und Landschaft,
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Ergebnisse der frühzeitigen Erörterung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erfüllt und erfahren durch die verbleibende Blockrandbebauung an der Liebenwalder Straße und durch die dreiseitig erschlossene weiträumige öffentliche Grünanlage mit den Zweckbestimmungen "Parkanlage", "Spielplatz" und "Tummelplatz" eine deutliche Verbesserung.

II.3.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan für die Baugrundstücke Liebenwalder Straße 49 – 57 allgemeines Wohngebiet, die überbaubaren Grundstücksflächen in reiner Baukörperausweisung unter Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse für eine 5-geschossige Bebauung fest. Da der Bebauungsplan bereits im Jahre 1989 ausgelegt wurde, ist auf ihn gemäß § 25c der Baunutzungsverordnung 1990 die Verordnung in der bis zum 26. Januar 1990 geltenden Fassung (BauNVO 1977) anzuwenden.

Die bauliche Nutzung im allgemeinen Wohngebiet mit "reiner" Baukörperausweisung entspricht einer Geschossflächenzahl von ca. 2,3 und überschreitet den Höchstwert des nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete zulässigen Maßes der Nutzung.

Diese Überschreitung ist nach § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung 1977 aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt, um die Wohnbebauung zu erhalten bzw. die Ziele der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen umzusetzen. Die Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet waren bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung 1962 bereits sehr dicht bebaut bzw. wiesen eine Geschossflächenzahl zwischen 2,5 und 3,5 auf. Die ermittelte GFZ von ca. 2,3 ergibt sich aus der Zielsetzung, einen möglichst weiträumigen Freiraum im Blockinnenbereich bei Erhalt einer intensiven Wohnnutzung in diesem innerstädtischen Bereich zu schaffen. Dem ist durch die vorgenommenen Grundstücksteilungen Rechnung getragen worden, wobei insbesondere für das seinerzeitige Neubaufvorhaben auf dem Baugrundstück Liebenwalder Straße 56 mit einer GFZ von 1,75 ein baurechtlich einwandfreier Nachweis der Freifläche vorgelegt wurde. Die Freiflächen der übrigen Baugrundstücke mit Altbaubestand sind durch Wegfall jeglicher Begrenzung untereinander und zur öffentlichen Grünfläche zweckentsprechend und gut ausgestattet und folgen dem Ziel positiver Freiraumentwicklung.

Die geringfügige Anhebung des zulässigen Nutzungsmaßes entspricht auch dem planerischen Wunsch, verkehrlich gut erschlossene Baugrundstücke im unmittelbaren Innenstadtbereich aus städtebaulichen und stadtwirtschaftlichen Gründen einer, alle Belange berücksichtigenden, intensiven Nutzung zuzuführen. Eine Veränderung des Ortscharakters für die-

sen Wohnbereich ist durch die vorgesehenen Maßnahmen nicht zu erwarten. Auch sonstige öffentliche Belange stehen der beabsichtigten Nutzung nicht entgegen.

Die Überschreitungen werden durch die Innenstadtlage und günstige verkehrliche Erschließung sowie durch die durchgeführten Stadterneuerungs-, Freiflächen- und Begrünungsmaßnahmen ausgeglichen, wodurch sichergestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Ebenso werden die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt.

II.3.1.2 Grünflächen

Der Innenhofbereich sowie die beiden Zugänge zur Groninger Straße und Hochstädter Straße werden als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen – Öffentliche Parkanlage – , – Öffentlicher Spielplatz – und – Öffentlicher Tummelplatz – entsprechend der bereits langjährig bestehenden Nutzung und dem Ziel der Stadterneuerungsmaßnahmen festgesetzt. Mit der über 4.000 m² großen öffentlichen Grünfläche im Blockinnenbereich wird den Bewohnern eine zusätzliche Spiel- und Bewegungsfläche zu den Freiflächen zur Verfügung gestellt befinden. Die Entwicklungsziele und Maßnahmen, die Inhalt des der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zugehörigen Grünordnungsplanes waren, werden durch diese Ausweisungen mit gesichert.

Die damit verbundenen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind im einzelnen:

- Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit drei Zugangsmöglichkeiten (wohnungsnaher Parkanlage mit Spielplatz und Tummelplatz) ,
- Anlage privater Grün- und Spielflächen,
- Öffentliche Erschließung und interne Anbindungen
- Entsiegelung und Begrünung versiegelter Böden
- Versickerung des auf Dachflächen und nicht befahrbaren Grundstücksteilen anfallenden Regenwassers
- Ausführung notwendiger Befestigungen von Erschließungswegen, Stellplätzen für Fahrräder, Müllstandorten und Kinderspielbereichen in Pflaster mit Fugen auf wasser-durchlässigem Untergrund
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und bodendeckenden Pflanzen
- Erhalt, Pflege und Weiterentwicklung vorhandener Vegetation,
- Begrünung von Giebelwänden, Mauern, Zäunen und Müllstandorten
- Ausschluss der Neuanlage von oberirdischen Stellplätzen
- Erhalt von Brutplätzen der Mauersegler an Gebäuden und ggf. Ersatz.

Bei den vorrangigen Zielen, Wohnraumerhaltung und Schaffung von notwendigen Grün- und Freiflächen miteinander abzustimmen, ist die Nähe der Spielflächen - mit der natürlichen Lärmerzeugung durch Kinder - zur Wohnnutzung unvermeidlich. Zur Verträglichkeit der Funktionen miteinander sind Lärmschutzmaßnahmen wie Tieferlegung des Tummelplatzes, Geländemodellierung, Bepflanzung (hochwüchsige Baumarten), Zaunart und Beachtung der örtlichen Gegebenheiten z. B. fensterlose Giebelwände zu Gunsten der Wohnnutzer vorgenommen worden. Der hier wohnenden und arbeitenden Bevölkerung soll ein Grünbereich zur Verfügung gestellt werden, der die Belange von Freizeit und Erholung voll erfüllt.

Er trägt auch dazu bei, die errechnete Fehlfläche von ca. 11.500 m² Spielfläche im Versorgungsbereich 6 des Spielplatzentwicklungsplans mit der Dringlichkeitsstufe 2 deutlich zu reduzieren.

Die Lage des Tummelplatzes im Blockinnenbereich wurde frühzeitig in der Planung der Neugestaltung abgestimmt. Das Kriterium für die Auswahl dieses Standorts war die höchste Dringlichkeit, die sich durch den nachgewiesenen Versorgungsmangel im Sanierungsgebiet allgemein in Überlagerung mit dem absolut und relativ höchsten Kinderanteil in diesem Block ergab. Als Ziel sollte damit auch eine höhere Akzeptanz durch die Bewohner erreicht werden.

In der Abstimmung der Ziele Wohnraumerhaltung und Schaffung von notwendigen Grün- und Freiflächen in der behutsamen Stadterneuerung ist die Nähe der Spielflächen zur Wohnungsnutzung unvermeidlich. Die Versorgung der Anwohner mit einem Minimum an Spielplätzen (der nach dem Kinderspielplatzgesetz geltende Richtwert von 1 m² pro Einwohner ist auch nach der Realisierung der Planung noch nicht erfüllt) spiegelt den Kompromiss wieder. Speziell für die Kinder der Altersgruppe ab 12 Jahren sind Bewegungsflächen notwendig, die sich wegen der genannten Mindestfreiflächenanteile in den Innenstadtquartieren nur in Form von umzäunten Tummelplätzen realisieren lassen.

Gegenüber dem 1. Entwurf der Planung für den öffentlichen Spiel- und Tummelplatz wurden dessen Lage in der Grünfläche und die Ausgestaltung so verändert, dass die geringsten störenden Auswirkungen auf die benachbarte Wohnungsnutzung erwartet werden (Verlagerung zu einer fensterlosen Giebelwand, Einbindung durch Geländemodellierung). Als Lärmschutzmaßnahmen wurden – insbesondere für den Tummelplatz – berücksichtigt: Tieferlegung des Platzes, Geländemodellierung, Bepflanzung und Berankung. Durch die Einbindung sollte eine optische Abschirmung und damit ein psychologischer Effekt erreicht werden, während die messbaren Lärmminimierungen durch diese Maßnahmen eigentlich gering sind. Entsprechende Festsetzungen der Grüngestaltung oder von Begrünungsmaßnahmen sind allein schon wegen der gemeindlichen Selbstbindung nicht erforderlich. Die Grünfläche ist – mit diesen Maßnahmen – bereits 1987 hergestellt worden.

II.3.1.3 Straßenverkehrsflächen

Die angrenzenden Straßenverkehrsflächen sind hergestellt und durch auf Allerhöchste Cabinets Ordre (A.C.O.) erlassene Straßen- und Baufluchtlinien gesichert. Für die an die Baugrundstücke und Grünflächen des Planbereichs angrenzenden Teilflächen der Straßenverkehrsflächen werden und Straßenverkehrsflächen bis zur Straßenmitte mit Straßenbegrenzungslinien entsprechend dem Bestand – unter Aufhebung der o. a. Straßenfluchtlinien – festgesetzt. Dabei wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist. Hierdurch wird klargestellt, dass in der Planunterlage dargestellte Einteilungen der Verkehrsflächen (Gehweg, Fahrdamm) nicht zu den Festsetzungen des Bebauungsplans gehören.

II.3.1.4 Sonstige Festsetzungen

Durch textliche Festsetzungen werden u. a. folgende Regelungen getroffen:

Nr. 2. Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die Festsetzung des Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit auf dem Grundstück Liebenwalder Straße 55 (Fläche A) ist zur Sicherung der Zugänglichkeit des Grünzugs auch von der Liebenwalder Straße städtebaulich notwendig. An dieser Stele befindet sich bereits ein Hofdurchgang.

Nr. 3. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bindungen zum Anpflanzen gelten nicht für Wege, Zufahrten, Müllhäuschen und ähnliche Einrichtungen. Werbeanlagen und Stellplätze sind unzulässig.

Mit Hilfe dieser Festsetzung – entsprechend § 8 der Bauordnung für Berlin – werden die Freiflächen der Baugrundstücke als Grünräume gesichert. Sie dienen der Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse. Aus diesem Grunde sind auch oberirdische Stellplätze auf den kleinen Hofflächen ausgeschlossen.

Nr. 4 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), Stickstoffoxid (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.

Nr. 5. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Da verbindliche planungsrechtliche Festlegungen (Baunutzungsplan, Straßen- und Baufluchtlinien A.C.O) vorhanden sind, die mit Einführung des Bundesbaugesetzes übergeleitet wurden und heute noch gelten, ist diese textliche Festsetzung erforderlich.

III. 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-195 setzt im Vergleich zum bisher geltenden Planungsrecht (Baunutzungsplan Baustufe V/3 mit einer GRZ von 0,3) zwar eine deutlich höhere GRZ fest. Die Grundstücke weisen aber bereits überwiegend im Bestand 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 ein planungsrechtlich auszugleichender Eingriff in Natur und Landschaft nicht vor.

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.

Der Bebauungsplan ist am 20. August 1985 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.

IV. Verfahren

Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen wurde mit Schreiben Bau II 125/III-195 vom 23. Juli 1984 um Zustimmung über die Absicht, für einen Teilbereich des Blockes 140 ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten, gebeten. Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen hat der Aufstellung des Bebauungsplans III-195 mit Schreiben II b A 22-6142/ III-195 vom 13. Februar 1985 gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 23. Januar 1979, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1984, zugestimmt.

Der Beschluss des Bezirksamtes Wedding vom 20. August 1985 über die Aufstellung des Bebauungsplans III-195 wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 im Amtsblatt für Berlin Nr. 27 vom 22. November 1985 auf Seite 2286 bekannt gemacht.

Die Entscheidung über Art und Weise, räumlichen Bereich und Frist der "vorgezogenen" Bürgerbeteiligung hat das Bezirksamt gemäß § 4 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 23. Januar 1979, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1984, mit Beschluss vom 20. August 1985 getroffen.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1985 fand in der Zeit vom 19. Oktober 1987 bis einschließlich 19. November 1987 statt.

Das Ergebnis dieser "vorgezogenen" Bürgerbeteiligung hat zu keiner Änderung der Planung geführt. Über das Anhörungsergebnis vom 20. November 1987 wurden die damaligen Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen sowie für Stadtentwicklung und Umweltschutz mit Schreiben vom 1. Dezember 1987 informiert.

Die seinerzeit nach § 10 NatSchG Bln erforderliche Bürgerbeteiligung ist in der Zeit vom 27. September 1982 bis 8. Oktober 1982 von der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen durchgeführt worden.'

Die beabsichtigte Neugestaltung des Sanierungsgebietes ist den Betroffenen in der Zeit vom 12. Mai 1982 bis 13. Mai 1982 - und in der Zeit vom 27. September 1982 bis 8. Oktober 1982 vorgestellt worden. In der Zeit vom 23. Juli 1981 bis 16. Mai 1984 haben mehrere Abstimmungs- und Steuerungsgespräche stattgefunden.

Der Bebauungsplan III-195 vom 17. August 1988 mit dazugehöriger Begründung hat den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 Abs. 1 BauGB) gemäß § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) ab dem 2. September 1988 zur Stellungnahme vorgelegen. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt worden.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans III-195 in der Zeit vom 30. Oktober 1989 bis einschließlich 1. Dezember 1989 ist am 20. Oktober 1989 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 2125 fristgerecht bekannt gemacht worden (§ 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 in Verbindung mit § 4 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs vom 11. Dezember 1987).

Als einzige Anregung wurde vorgebracht, dass die als „positiv hervorzuhebenden Planinhalte zu den Grünflächen (Textteil Begründung) weitestgehend“ in die textlichen Festsetzungen (damals: Planergänzungsbestimmungen genannt) übernommen werden sollten, um deren Umsetzung und auch Weiterentwicklung der Vegetationsflächen zu gewährleisten. Diese Anregung wurde nicht aufgenommen, da es allein schon wegen der gemeindlichen Selbstbindung nicht erforderlich ist, für öffentliche Grünflächen die Grüngestaltung oder Begrünungsmaßnahmen festzusetzen bzw. die Umsetzung der in der Begründung beschriebenen Ziele

und Maßnahmen durch die Sanierungsmaßnahmen gewährleistet wurde. Die Umsetzung ist bereits erfolgt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wedding hat dem Bebauungsplan III-195 am 22. Februar nach Vorlage gemäß § 4 Abs. 3 AG8auGB zugestimmt.

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).

Im Rahmen des Festsetzungsverfahrens waren geringfügige Änderungen des Bebauungsplans als redaktionelle Berichtigungen (Klarstellung der Grünflächenzweckbestimmung durch den Zusatz „öffentliche“, Streichung der 1. textlichen Festsetzung nach Aufhebung der Sanierungsverordnung, Streichung des Flächennutzungsplanausschnitts) Diese redaktionellen Berichtigungen sind zwecks Rechtsklarheit notwendig. Da sie aber nicht die Grundzüge der Planung berühren noch den Inhalt des Bebauungsplans verändern, wird ein Verfahren gemäß § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch (1998) nicht notwendig.

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 - BauN-VO) 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)

In Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 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 Verwaltungsreformgesetz 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, da es sich um eine Angebotsplanung handelt.

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 laufenden Ausgaben für den Unterhalt der bereits 1987 realisierten Parkanlage mit Spiel- und Tummelplatz sind im Haushaltsplan sind im Haushalt des Bezirks Mitte berücksichtigt.

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 26. Juni 2006

Ingeborg Junge-Reyer

Senatorin für Stadtentwicklung

