

Der Senat von Berlin

BauWohnV-II E 36-6142/III-208

Telefon: bei Durchwahl 867-49 66

intern (95) 49 66

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-208

im Bezirk Wedding

Wir bitten, gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, daß die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr die nachstehende Verordnung erlassen hat:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplans III-208 im Bezirk Wedding

Vom 8. Januar 1997

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 1996 (BGBl. I S. 1546), in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1 und mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetz-

§ 4

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

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

2. Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren

seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung geltend machen; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und nach § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie des Abwägungsgebots nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen unbeachtlich.

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

§ 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes III-208 für die Grundstücke Lütticher Straße 9, 11 und Gemarkung Wedding Flur 20, Flurstück 357 (teilweise) im Bezirk Wedding war die zur Erhaltung ausreichend großer Dauerkleingartenflächen in Berlin erforderliche planungsrechtliche Sicherung der seit 1944 bestehenden Kolonie

Zwar genießt die erst 1983 entstandene Bebauung Bestandsschutz. Jedoch ist die Einbeziehung des Wohnbaugrundstücks in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlich, da über dieses Grundstück die Erschließung für die privaten Dauerkleingärten zu sichern ist.

Die Geschößflächenzahl (GFZ) des allgemeinen Wohngebietes liegt bei 2,1 und überschreitet damit die nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung für allgemeines Wohngebiet zulässige Obergrenze der Geschößflächenzahl von 1,2.

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 wird mit 0,3 eingehalten; sie beträgt bei Einrechnung der Gemeinschaftstiefgarage etwa 0,6. Ihre Überschreitung liegt gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 2. Halbsatz Baunutzungsverordnung jedoch im höchstzulässigen Bereich.

Die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO geforderten Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist erforderlich, um eine Blockrandschließung mit den Höhen- und Tiefenmaßen der seitlich anschließenden baulichen Anlagen älterer Bebauung zu sichern. Die höhere Geschößzahl und damit größere Geschößfläche ist begründet in der Tatsache, daß Gebäude der Gründerzeit höhere Geschößhöhen besitzen und bei lückenschließenden Neubauten geringere Geschößhöhen, damit mehr Geschosse gebaut werden.

Die Überschreitungen werden durch folgende Umstände gemäß § 17 Abs. 2 und 3 BauNVO ausgeglichen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes III-208 befindet sich in einem Gebiet, deren Grundstücke bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 bereits überwiegend bebaut waren und bauliche Anlagen weit über den Höchstwerten des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung genutzt wurden.

Da die Baugrundstücke sowohl durch den öffentlichen Personenverkehr gut erreichbar sind als auch zusätzliche "Bewegungsflächen" zu den im Blockinnenbereich vorhandenen Freiflächen im nahegelegenen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nach dem Flächennutzungsplan innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung, in dem Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt erforderlich sind. Durch Planergänzungsbestimmung ist daher geregelt, daß nur die Verwendung von solchen Brennstoffen zulässig ist, die als emissionsarm gelten.

Entsprechend dem Altlasten- und Altlastenverdachtsflächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlasten vorhanden.

Das Grundstück Lütticher Straße 9, 11 befindet sich in Privateigentum. Das Grundstück Gemarkung Wedding, Flur 20, Flurstück 357 (teilweise) - entspricht der postalischen Bezeichnung Lütticher Straße 10 -, ist Eigentum des Landes Berlin.

Das Grundstück Lütticher Straße 9, 11 ist durch Straßenverkehrsflächen ausreichend erschlossen.

Die eingeschossige Tiefgarage - die den ruhenden Verkehr der vorhandenen Wohnbebauung aufnimmt - wird über eine Durchfahrt von der Lütticher Straße erschlossen.

Aufgrund der geringen Größe der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten (13 Parzellen) und zur Sicherung des Kleingartenbestandes (Parzellengröße zwischen 199 m² und 275 m²) wurde im Hinblick darauf, daß die Nutzer der Dauerkleingartenanlage in ihrer unmittelbaren Nähe wohnen und die Kolonie gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen ist (die U-Bahnlinien 6 und 9 sowie mehrere Buslinien), auf die Stellplätze innerhalb der Grünfläche verzichtet.

Die Verkehrserschließung der Kleingartenfläche auf dem Grundstück Lütticher Straße 10 erfolgt durch einen 3 m breiten Zugang über das Grundstück Lütticher Straße 9, 11 zur Lütticher Straße und ist durch eine Fläche, die mit einem Gehrecht zugunsten der Benutzer

Im Rahmen des Festsetzungsverfahrens ist der Bebauungsplan geändert worden:

Zur Klarstellung wurde es erforderlich, die Zweckbestimmung der Grünfläche in "Private Dauerkleingärten" zu berichtigen. Da bereits schon aus dem Sinn der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" hervorgeht, daß diese private Grünflächen sind, handelt es sich nur um eine - aus der allgemeinen Systematik notwendige - redaktionelle Berichtigung, die eines Verfahrens nach § 3 Abs. 3 BauGB nicht bedarf. Dies gilt ebenso für die weiteren redaktionellen Berichtigungen (überflüssige Vollgeschoßzahlen in der Nebenzeichnung; Aktualisierung der Bezeichnung der Senatsverwaltung).

Die Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr für die Festsetzungen des Bebauungsplanes folgt aus Artikel XI Abs. 1 des Gesetzes zur Reform der Berliner Verwaltung (Verwaltungsreformgesetz) vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 241).

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan von Berlin vom 1. Juli 1994 unter anderem folgendes fest:

1. Das Grundstück Lütticher Straße 9, 11 als allgemeines Wohngebiet bei Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen und Angabe der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse (Baukörperausweisung), sowie eine 6 m breite im ersten Vollgeschoß nicht überbaubare Fläche, die mit einer Breite von 3 m als Garagenzufahrt dient und in der verbleibenden Breite von 3 m mit einem Gehrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Kleingartenkolonie und mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten ist, wobei über dem Luftgeschoß durch Nebenzeichnung die Grundfläche baulicher Anlagen für das zulässige zweite bis siebente Vollgeschoß bestimmt wurde;
2. im rückwärtigen Bereich des Baugrundstücks eine Fläche für eine Tiefgarage mit einem Geschoß;

lage von der Lütticher Straße aus und zum anderen die leitungs-
mäßige Anbindung der Kleingartenkolonie an die Lütticher Straße
zur dauerhaften und öffentlich-rechtlichen Sicherung der ge-
schlossenen privaten Verträge.

Die Idee einer öffentlichen Durchquerung des ganzen Blockes von
der Lütticher Straße zur Amruner Straße wurde im Rahmen des
Aufstellungsverfahrens verworfen:

Die bei dieser Blockdurchwegung zu erreichende Wegeverkürzung
wäre bei der geringen Blockgröße so minimal, daß auf sie - auch
im Hinblick auf die sonstigen Planungsziele - verzichtet wurde.

- c) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für
Bepflanzungen und Erhaltung sind gärtnerisch anzulegen und zu
unterhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische
Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Bindungen für
Bepflanzungen und Erhaltung gelten nicht für Wege, Zufahrten,
Kinderspielplätze, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen
im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung. Werbe-
anlagen sind unzulässig.

Mit der Regelung soll der vorhandene Baum- und Strauchbestand
innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche weitestgehend
gesichert werden.

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

C. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit und Zusammenführung
der Länder Berlin und Brandenburg:

Keine.

D. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

E. Auswirkungen auf die Umwelt:

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes III-208 sind gegenüber den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und Regelungen keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die Ausgleich, Ersatz oder Minderung im Sinne der Vorschriften des § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes - auch als Ergebnis der Abwägung - erforderlich machen.

Berlin, den 17. Januar 1997

Der Regierende Bürgermeister
In Vertretung

K ä h n e

.....

Chef der Senatskanzlei

K l e m a n n

.....

Senator für Bauen, Wohnen und Verkehr