

Der Senat von Berlin
BauWohn-II E 32-6142/III-197/III-209
Fernruf: bei Durchwahl 867-32 91
intern (95) 32 91

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - III H -

V o r l a g e
- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin
über Verordnung über die Festsetzung der Bebauungspläne III-197 und
III-209 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 nachstehenden Verordnungen erlassen hat:

1. V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-197
im Bezirk Wedding

Vom 2. März 1992

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom
8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), zuletzt geändert
durch Gesetz vom 23. September 1990 in Verbindung mit Anlage I Kapitel
XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages (BGBl. II S. 885/1122),

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) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan III-197 vom 6. September 1991, mit Deckblatt vom 17. Februar 1992, für das Grundstück Dubliner Straße 59 und 69 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.

2. V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-209
im Bezirk Wedding

Vom 2. März 1992

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. September 1990 in Verbindung mit Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages (BGBl. II S. 885/1122), 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) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan III-209 vom 6. September 1991, mit Deckblatt vom 17. Februar 1992, für das Gelände zwischen Müllerstraße, Otawistraße, Togostraße, Nachtigalplatz und Petersallee im Bezirk Wedding wird festgesetzt.

Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-E 1 im Bezirk Wedding vom 4. Mai 1988 (GVBl. S. 823) festgesetzten Bebauungsplan.

§ 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 der Pläne und Erforderlichkeit

Anlaß zur Aufstellung der Bebauungspläne war die zur Erhaltung ausreichend großer Dauerkleingartenflächen in Berlin erforderliche planungsrechtliche Sicherung der seit 1935 bestehenden Kolonie "Freudental e. V." und der seit 1933 bestehenden Kolonie "Togo e. V." unter gleichzeitiger Festsetzung von öffentlichen Durchwegungen in Form von Parkanlagen beziehungsweise mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen. Mit der rechtlichen Sicherung dieser vorhandenen Kleingartenkolonien wurde der Kleingartendefinition des § 1 Abs. 3 des Bundeskleingartengesetzes vom 28. Februar 1983 (GVBl. S. 471) Rechnung getragen. Nach dieser Bestimmung ist ein Dauerkleingarten ein Kleingarten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan als Dauerkleingarten festgesetzt ist.

Mit der im öffentlichen Interesse liegenden Ausweisung von Dauerkleingärten einschließlich einer mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche im Bebauungsplan III-197 und einer (öffentlichen) Parkanlage im Bebauungsplan III-209 als Abschnitte weiterführender Grünverbindungen berücksichtigen die Bebauungspläne von den in § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) aufgeführten Belangen insbesondere

- a) die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, besonders die Freizeit und Erholung,
- b) die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und
- c) die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Naturhaushalts.

Die öffentliche Zugänglichkeit von Dauerkleingartenbereichen dient dem Wohl der Allgemeinheit. Mit der Festsetzung von Dauerkleingärten wird im übrigen auch dem Belang sozialgerechter Bodennutzung Rechnung getragen, denn sie bieten breiten Bevölkerungskreisen oft die einzige Möglichkeit, sich den Wunsch nach einem Garten zu erfüllen. Die Nachfrage aus der Bevölkerung nach Kleingärten ist nach wie vor sehr groß.

Bebauungsplan III-197

Durch eine entsprechende Planergänzungsbestimmung wird gesichert, daß das bestehende Wegenetz der Kolonie Freudental für die Allgemeinheit zugänglich bleibt. Des weiteren sichert der Bebauungsplan eine direkte Wegeverbindung vom Schillerpark zu den nordwestlich gelegenen Wohnanlagen, und damit zugleich einen Abschnitt der Wegeverbindung zu weiteren Kleingartenkolonien an der Londoner Straße und Grünflächen an der Gotthardstraße.

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917) - ist das Gelände als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kleingarten" dargestellt.

Im Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung ist die Erhaltung der Kleingärten an dieser Stelle vorgesehen.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist das Gebiet als allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe III/3 aus.

Das Gelände der Kolonie steht ebenso wie die etwa 110 m lange und 1,5 m tiefe Erweiterungsfläche an der Dubliner Straße und die festgesetzte Straßenverkehrsfläche im Eigentum Berlins.

Bebauungsplan III-209

Durch eine entsprechende Planergänzungsbestimmung wird gesichert, daß das bestehende parkähnliche Wegesystem auch von der Petersallee und der Otawistraße aus für die Allgemeinheit zugänglich bleibt.

Die in Verlängerung der Liverpooler Straße gelegene Durchwegung ist von besonderer Bedeutung, da sie einen Teil der überörtlichen Grünverbindung zwischen dem Schillerpark nordöstlich und dem Volkspark Rehberge südwestlich des Geltungsbereiches darstellt.

Das Geviert der Kleingartenkolonie bildet mit den überwiegend viergeschossigen Häuserzeilen, die es umgeben, eine Einheit, welche bereits Ende der Zwanziger Jahre geplant und Anfang der Dreißiger Jahre ausgeführt wurde.

Diese stadtplanerische Einheit machte es daher unabdingbar, den gesamten Block in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen; der Bebauungsplan dient insoweit auch der Bestandssicherung der Blockrandbebauung und berücksichtigt damit zugleich Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

Die Kleingartenfläche der Kolonie Togo steht im Eigentum Berlins; die diese Fläche umgebenden Baugrundstücke befinden sich im Eigentum einer Wohnungsbaugesellschaft.

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917) - sind die vorhandene Kleingartenfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kleingarten" und die Blockränder als allgemeines Wohngebiet, Typ 2 mit einer mittleren blockbezogenen Geschößflächenzahl bis zu 1,5 dargestellt.

Die nordöstlichen und südöstlichen Flächen des Baublocks liegen im Flächennutzungsplan von Berlin im Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

Die Müllerstraße ist im Flächennutzungsplan von Berlin als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (Abl. 1961 S. 742) weist das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Gebiet überwiegend als Nichtbaugelande und an dessen Ränder als allgemeines Wohngebiet der Baustufen IV/3 beziehungsweise V/3 aus.

Der vorliegende Bebauungsplan liegt innerhalb des Geltungsbereichs des am 4. Mai 1988 (GVBl. S. 823) festgesetzten Bebauungsplanes III-E 1, der in bestimmten Bereichen die Zulässigkeit des Ausbaus von Dachräumen für Wohnzwecke regelt.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Wedding von Berlin faßte am 7. Oktober 1986 beziehungsweise 12. Januar 1988 die Beschlüsse über die Aufstellung der Bebauungspläne III-197 beziehungsweise III-209 gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes beziehungsweise § 4 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs.

Die Beschlüsse des Bezirksamtes Wedding von Berlin über die Aufstellung der Bebauungspläne wurden gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes beziehungsweise des Baugesetzbuchs im Amtsblatt für Berlin 1986 S. 1981 beziehungsweise 1988 S. 225 bekanntgemacht.

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Erörterung mit den Bürgern nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes beziehungsweise nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs fand in der Zeit vom 9. Februar bis 9. März 1987 für den Bebauungsplan III-197 und vom 29. Februar bis 29. März 1988 für den Bebauungsplan III-209 statt.

Auswirkungen auf die Planung ergaben sich nicht.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 des Baugesetzbuchs beteiligt. Die Beteiligungen hatten keine Auswirkungen auf die Inhalte der Bebauungspläne.

Dies gilt nicht

- a) für den schützenswerten Baumbestand entlang der Dubliner Straße; er wurde vom Bezirk auf Anregung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz neben einigen anderen schützenswerten Bäumen im Bebauungsplan III-197 planungsrechtlich gesichert und
- b) für die Planergänzungsbestimmung Nr. 4 im Bebauungsplan III-209, deren Aufnahme im Interesse der Luftreinhaltung von der gleichen Senatsverwaltung gefordert worden ist.

Die Entwürfe der Bebauungspläne haben nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 11. Oktober 1991 (S. 2183) gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 21. Oktober bis einschließlich 22. November 1991 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wedding hat den Entwürfen der Bebauungspläne am 23. Januar 1992 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

III. Inhalt der Pläne

Bebauungsplan III-197

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan von Berlin unter anderem folgendes fest:

1. Das Grundstück Dubliner Straße 59 und 69 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten"
2. Teilabschnitt der Dubliner Straße als Straßenverkehrsfläche
3. die Erhaltung von Bäumen.

Der Bebauungsplan sichert damit im wesentlichen den Bestand der seit mehr als 50 Jahren vorhandenen Kleingartenkolonie "Freudental".

Er regelt die zulässige bauliche Nutzung innerhalb der Dauerkleingärten in Anlehnung an die "Allgemeine Anweisung über die Anlegung, Verpachtung und Verwaltung von Dauerkleingärten und Kleingärten auf landeseigenen Grundstücken" vom 3. August 1987 (ABl. 1988 S. 948).

Mit den Planergänzungsbestimmungen werden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

- a) In den Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen - wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz - 24 m² nicht überschreitet. Ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung Grünfläche (Dauerkleingärten) in Einklang steht, kann zugelassen werden.

Die Planergänzungsbestimmung trägt der Zielsetzung des Bundeskleingartengesetzes Rechnung und dient - bezogen auf den Bebauungsbereich - der Vereinheitlichung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten von Dauerkleingärten im Lande Berlin.

- b) Eine mit dem Buchstaben A im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die Belastung sichert - wie bereits erwähnt - zum einen eine direkte Wegeverbindung vom Schillerpark zu den nordwestlich gelegenen Wohngebieten an der Themsestraße und Londoner Straße und zum anderen die Benutzbarkeit der vorhandenen Wegesysteme für Erholungssuchende.

Für die vorhandenen 101 Kleingärten müßten - ginge man von ihrer Neuanlage aus - nach Maßgabe der Ausführungsvorschriften zu § 67 Bauordnung für Berlin (Dienstblatt des Senats von Berlin, Teil VI Nr. 12 vom 12. Februar 1980) 33 Stellplätze nachgewiesen werden.

Auf die Festsetzung einer Stellplatzfläche innerhalb der Fläche für Dauerkleingärten wurde verzichtet, um bei einer etwaigen Neuordnung der Parzellen neben der Fläche für ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zusätzliche Einengungen zu vermeiden. Eine Anlegung von Stellplätzen innerhalb der Dauerkleingartenkolonie setzt deren Festsetzung nicht voraus.

Die Kolonie ist im übrigen gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen; der U-Bahnhof Rehberge liegt in der Nähe.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden der Planung entgegenstehenden förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien vom 8. Dezember 1911 und die Straßen und Baufluchtlinie A.C.O. vom 26. Juli 1862 werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgehoben beziehungsweise ersetzt.

Bebauungsplan III-209

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan von Berlin unter anderem folgendes fest:

1. Den Innenbereich des von Müllerstraße, Otawistraße, Togostraße, Nachtigalplatz und Petersallee umschlossenen Baublocks, in dem sich die Kolonie "Togo" befindet, als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen "Dauerkleingärten" und "Parkanlage";
2. den Randbereich des zuvor beschriebenen Blocks - mit Ausnahme der parkähnlichen Zugänge an der Müllerstraße und Togostraße - als dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnete bebaubare Flächen mit überwiegend vier, am Nachtigalplatz/Togostraße lediglich zur Eckbetonung mit sechs zulässigen Vollgeschossen;
3. einen den Baugrundstücken vorgelagerten Teilabschnitt der Otawistraße als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fußgängerbereich";
4. Teilflächen der Müllerstraße, der Otawistraße, der Togostraße, des Nachtigalplatzes und der Petersallee als Straßenverkehrsfläche.

Bezüglich der Kleingartenkolonie "Togo" sichert damit der Bebauungsplan im wesentlichen den Bestand der seit fast 60 Jahren vorhandenen Kolonie.

Er regelt die zulässige bauliche Nutzung innerhalb der Dauerkleingärten in Anlehnung an die "Allgemeine Anweisung über die Anlegung, Verpachtung und Verwaltung von Dauerkleingärten und Kleingärten auf landeseigenen Grundstücken" vom 3. August 1987 (ABl. 1988 S. 948).

Die entsprechend dem Bestand festgesetzte Randbebauung des allgemeinen Wohngebietes erreicht eine durchschnittliche Geschosßflächenzahl von 1,6 und überschreitet somit den Höchstwert des nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für allgemeines Wohngebiet höchstens zulässigen Maßes der Nutzung.

Da es sich hier um ein Gebiet handelt, welches am 1. August 1962 überwiegend bebaut war, ist die Nutzungsmaßüberschreitung gemäß § 17 Abs. 3 Baunutzungsverordnung städtebaulich begründet und erforderlich.

Die Anordnung der Baumassen am Blockrandbereich, die große Freifläche im Innenbereich, die ausgezeichnete verkehrliche Erschließung (Hauptverkehrsstraße Müllerstraße und U-Bahnhof Rehberge) und die Nähe des Volksparks Rehberge stellen sicher, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Sonstige öffentliche Belange stehen dem höheren Nutzungsmaß nicht entgegen.

Mit den Planergänzungsbestimmungen werden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

- a) In den Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen - wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz - 24 m² nicht überschreitet. Ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung Grünfläche (Dauerkleingärten) in Einklang steht, kann zugelassen werden.

Die Planergänzungsbestimmung trägt der Zielsetzung des Bundeskleingartengesetzes Rechnung und dient der Vereinheitlichung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten von Dauerkleingärten im Lande Berlin.

- b) Zwei mit den Buchstaben A und B bezeichnete Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die Belastungen der Flächen sichern die Zugänge von der Otawistraße und der Petersallee aus zu der die Wegeführung aufnehmenden Parkanlage inmitten der Kolonie Togo.

- c) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung gelten nicht für Wege, Zufahrten und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung. Werbeanlagen sind unzulässig.

Mit der Regelung soll der vorhandene Baum- und Strauchbestand in den Vorgärten sowie zwischen und hinter den Häuserzeilen aus gestalterischen Gründen weitestgehend gesichert werden.

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

Diese Brennstoffregelung wurde aus Gründen des Umweltschutzes festgesetzt. Sie findet in § 9 Abs. 1 Nr. 23 Baugesetzbuch ihre Rechtsgrundlage.

- e) Entlang Müllerstraße, Petersallee, Nachtigalplatz sowie Togostraße 25 U - W müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w, \text{res}}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB aufweisen.

Diese Festsetzungen sind zur Sicherung der Wohnqualität an den genannten Straßen und dem Platz vorgesehen worden und sind wegen der Verkehrsbelastung dieser Straßen und des Platzes gerechtfertigt.

- f) In den Gebäuden entlang der Linien zwischen den Punkten C - D, E - F, G - H, I - K, L - M und N - O ist der Ausbau von Dachräumen ausschließlich für Wohnzwecke zulässig.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes lag im Bereich des am 4. Mai 1988 (GVBl. S. 823) festgesetzten Bebauungsplanes III-E 1, der insoweit regelte, daß bei den Gebäuden auf den Grundstücken Müllerstraße 112, Otawistraße 2 - 28 (gerade Zahlen), Togostraße 25 A - T die Überschreitung der für die Baugrundstücke planungsrechtlich nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) zulässigen Geschoßfläche um eine zusätzliche Geschoßfläche von höchstens 13 m^2 je lfd. Meter

der im Bebauungsplan ausgewiesenen Frontlinien zugunsten des Ausbaues von Dachräumen für Wohnzwecke zugelassen werden konnte, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nicht entgegenstanden.

Diese Ermessensregelung für den Ausbau von Dachräumen für Wohnzwecke wurde aufgehoben und durch eine Allgemeinzulassung von Dachgeschoßausbauten, die keine Vollgeschosse sind, nur für Wohnzwecke für die genannten Baugrundstücke ersetzt.

Der Ausbau von Dachgeschoßflächen für Wohnzwecke leistet unstrittig einen wichtigen Beitrag zum Abbau des Wohnungsdefizits. Die im Bebauungsplan III-209 hierfür ausgewählten Wohnbauten eignen sich aufgrund ihrer Lage an breiten und ruhigen Straßen sowie unter Berücksichtigung zahlreicher in unmittelbarer Nähe befindlicher Erholungsbereiche gut für eine Wohnnutzung und sollen deshalb dafür vorbehalten bleiben.

Für die genannten Grundstücke werden die nach § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung neben den Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen für einen etwaigen Dachgeschoßausbau durch die Regelung ausgeschlossen.

Für die vorhandenen 167 Kleingärten müßten - ginge man von ihrer Neuanlage aus - nach Maßgabe der Ausführungsvorschriften zu § 67 Bauordnung für Berlin 55 Stellplätze nachgewiesen werden. Da es städtebauliches Ziel ist, sämtliche Kleingärten in ihrem seit fast 60 Jahren unveränderten Bestand zu erhalten und den Blockinnenbereich von Stellplätzen freizuhalten, wurde auf die Ausweisung einer Stellplatzfläche innerhalb der Fläche für Dauerkleingärten verzichtet. Sollte sich ein dringender Bedarf an Stellplätzen für die Grünfläche - Dauerkleingärten - ergeben, müßten diese daher anderweitig nachgewiesen werden.

Der Bebauungsplan hebt die der Planung teilweise entgegenstehende A.C.O. Baufluchtlinie vom 26. Juli 1862 und die förmlich festgestellte Straßenfluchtlinie vom 6. November 1928 sowie die förmlich festge-

stellten Straßen- und Baufluchtlinien vom 9. September 1893 und 29. Juni 1938 auf und setzt Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen fest.

B. Rechtsgrundlage

Bebauungsplan III-197

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. September 1990 in Verbindung mit Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages (BGBl. II S. 885/1122);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731).

Bebauungsplan III-209

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. September 1990 in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132/GVBl. S. 494), beide Vorschriften in Verbindung mit Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 und 2 des Einigungsvertrages (BGBl. II S. 885/1122/1124);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die im Bebauungsplan III-209 festgesetzte Grünfläche - Parkanlage - ist eine Grünanlage im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 4 Baugesetzbuch, für die Erschließungsbeiträge nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen zu erheben sind.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

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

Die Bebauungspläne sichern große Kleingartenareale auf Dauer. Die Festsetzung der Dauerkleingärten ändert zwar nicht die Auswirkungen der bestehenden Kolonien auf die Umwelt, doch wird durch die Ausweisung der öffentlichen Bereiche (Parkanlage) innerhalb der Kolonie "Togo" zum Beispiel die Anpflanzung heimischer Pflanzen ermöglicht, die in Kleingärten selten sind oder fehlen. Diese zusätzlichen Anpflanzungen können Verbesserungen der Lebensbedingungen für Vögel und Insekten bewirken. Wenn zudem alle Kleingärtner sich an die Vereinbarungen aus dem Pachtvertrag halten, der besonders auch vordringliche Umwelt-Forderungen zum Inhalt hat, sind die Auswirkungen der gesamten Anlagen auf die Umwelt positiv. Die geringe Oberflächenversiegelung der Gelände ist für die Wasserhaushaltsbilanz günstig. Die höhere Luftfeuchtigkeit der Grünanlagen begünstigt auch künftig das Stadtklima der Umgebung.

Gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht ergibt sich durch die Festsetzung der Bebauungspläne eine Verbesserung zugunsten der Umwelt, indem Freiflächen zum Ausgleich für die dichtbebauten Innenstadtbereiche gesichert werden.

Berlin, den 26. März 1992

Der Senat von Berlin

D i e p g e n

.....

Reg.Bürgermeister

N a g e l

.....

Senator für Bau- und Wohnungswesen