

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

II C 34 - 6142/III-213 a

Telefon: 9025-1409 intern (925) 1409

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 Bebauungsplanes III-213 a

im Bezirk Mitte, Ortsteil Wedding

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 Bebauungsplanes III-213 a im Bezirk Mitte, Ortsteil Wedding

Vom 9. Februar 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

A. Begründung:

I. **Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit**

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes III-213 a für die Grundstücke Liebenwalder Straße 22 - 34, 34 A, Malplaquetstraße 17, 18, 20, und für eine Teilfläche des Grundstücks Seestraße 62 – 63 A sowie für Abschnitte der Malplaquetstraße und der Liebenwalder Straße im Bezirk Mitte, Ortsteil Wedding war die Absicht des Bezirksamtes, eine aus städtebaulichen Gründen erforderliche Neuordnung dieses Bereiches entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes -FNP 84 - zu ermöglichen, mit dem Ziel der planungsrechtlichen Umstellung der Gebietsart. Ziel der städtebaulichen Neuordnung war die Entwicklung des südlichen Teils des Baublocks 118 (im Westteil) an der Seestraße zum Mischgebiet und an der Malplaquet- und Liebenwalder Straße (im östlichen Bereich) dem Bestand entsprechend zum allgemeinen Wohngebiet.

Der Baunutzungsplan vom 28. Dezember 1960 weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als beschränktes Arbeitsgebiet mit der Baustufe V/3 aus.

Der Bebauungsplan III-67 vom 15. September 1964 (GVBl. S. 1039) setzt für den vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes III-213 a betroffenen Bereich der Seestraße "öffentliche Straßenverkehrsfläche" fest.

Die Grundstücke Seestraße 62 - 63 A (teilweise), Malplaquetstraße 17, 18, 20, und Liebenwalder Straße 30 - 34 und 34 A des Bebauungsplanes III-213 a lagen im Sanierungsgebiet Wedding-Schulstraße, das durch die Siebente Verordnung über die förmliche Festsetzung von Sanierungsgebieten vom 17. Januar 1985 (GVBl. S. 239) förmlich festgelegt wurde. Die Grundstücke Liebenwalder Straße 22 - 28, 29 wurden als "Gebiet einfacher Stadterneuerung" eingestuft.

Zwischenzeitlich ist am 30. März 2004 (GVBl. S. 171) mit der Verordnung zur Aufhebung der Siebten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 17. Januar 1985— das Sanierungsgebiet Wedding – Schulstraße aufgehoben worden.

In Berlin sind Stadterneuerungsmaßnahmen zur dringend notwendigen Beseitigung städtebaulicher Missstände frühzeitig in Angriff genommen worden. Auf der Grundlage des vom Senat von Berlin im Jahre 1973 verkündeten zweiten Stadterneuerungspro-

gramms war zur Entwicklung des Sanierungsziels am 26. August 1980 der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 4 Abs. 3 des Städtebauförderungsgesetzes für den Bereich Wedding-Schulstraße beschlossen worden.

Der gesamte Blockbereich wies eine für den Wedding typische Baustruktur auf, die von einer Mischung von Wohnbebauung und Handwerksbetrieben geprägt ist, mit schlechter Belichtung, Belüftung, ungenügenden sanitären Einrichtungen und ohne ausreichende Freiflächen.

Diese ungesunden und menschenunwürdigen städtebaulichen und sozialen Missstände galt es durch Maßnahmen der Stadterneuerung zu beseitigen. Im Zuge dieser Maßnahmen war es auch Aufgabe, sich gegenseitig behindernde oder einander störende Nutzungen zu entflechten oder durch entsprechende Maßnahmen Anpassungen zu schaffen.

Die Fassadengestaltungen in der Liebenwalder Straße 22, 29, 32 und 34 sowie für eine Teilfläche des Grundstücks Seestraße 62 – 63 A ehemals Malplaquetstraße 19 sind wegen ihrer hohen künstlerischen Qualitäten als denkmalwürdig eingestuft. Ebenso wird die Bebauungsstruktur, die von Ein- und Zweihofanlagen mit daran anschließenden Gewerbebauten geprägt ist, als erhaltenswert eingestuft. Die übergroßen Hofbereiche spiegeln die zeittypische Bebauung für Gewerbeunternehmen in unmittelbarer Nachbarschaft von Wohnnutzungen wider.

Die städtebaulichen Planungsziele wurden in enger Abstimmung mit den Sanierungszielen für das Gebiet entwickelt.

Das Planungskonzept des Bebauungsplanes III-213 a war das Ergebnis von Untersuchungen, deren Aufgabe es war, ein funktionsfähiges städtebauliches Gesamtkonzept vor allem im Hinblick auf Flächendisposition und Freiflächengestaltung - mit dem Ziel der Neuordnung des Blockes 118 durch räumliche Einfassung mittels einer geschlossenen Randbebauung an der Malplaquet- und Seestraße und der Schaffung zusammenhängender Freiflächen im Blockinnenbereich - zu erarbeiten.

Wesentliches Sanierungsziel ist die angestrebte Erneuerung und Umgestaltung des überalterten Wohnungsbestandes und diesbezüglich mit damit einhergehender Änderung der Art der baulichen Nutzung nämlich der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Nicht nur dem Sanierungsziel sondern auch dem Gebot des § 1 Abs. 5

BauGB Rechnung tragend, soll mit der Festsetzung des Bebauungsplanes eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet, sowie eine menschenwürdige Umwelt gesichert werden.

Das bisherige planungsrechtliche zulässige Nutzungsmaß wird zwar erhöht, das neu festgesetzte liegt aber weit über dem der historischen Bausubstanz.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfüllt und erfahren durch die verbleibende Blockrandbebauung an der Liebenwalder Straße und Malplaquetstraße und durch die Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen beziehungsweise einer Freizeit- und Bewegungsfläche für Erwachsene sowie einer Fläche für einen Kinderspielplatz als Gemeinschaftsanlage zugunsten der Grundstücke Liebenwalder Straße 23 - 29, 31, 32, und für Teilflächen des Grundstücks Seestraße 62 – 63 A als zusammenhängende Freifläche eine zeitgemäße Verbesserung.

Insbesondere wird dadurch der in dem Gebiet des Bebauungsplanes im Bezirk Mitte, Ortsteil Wedding besonders nach wie vor bestehenden starken Unterversorgung an Freiflächen entgegengewirkt.

Ebenso wird auch der städtebaulich erforderlichen Freihaltung des Blockinnenbereiches von Bebauung zur Minimierung der städtebaulichen Missstände - wie zu enge Bebauung und schlechte Belichtung und Belüftung durch entsprechende Festsetzungen zur Schaffung eines gesunden Wohnumfeldes - Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan III-213 a schafft die planungsrechtliche Grundlage zur Neuordnung des Blockes 118 durch die räumliche Einfassung mit einer geschlossenen Randbebauung an der Malplaquetstraße und Seestraße. Die Festsetzung des Bebauungsplanes ist jedoch auch erforderlich, um eine der wesentlichen Aufgaben der Sanierung in diesem Bereich - die Herstellung zusammenhängender Freiflächen im Blockinnenbereich als Gemeinschaftsanlage - langfristig öffentlich rechtlich durchsetzen zu können.

Von den Eigentümern und den Mietern der begünstigten Grundstücke soll die Gemeinschaftsanlage - wie bereits beschrieben - als Freizeit- und Bewegungsfläche für Erwachsene und für die Anlage von Kinderspielplatzflächen genutzt werden.

Der Durchgang zum Blockinnenbereich befindet sich auf dem Grundstück Seestraße 62.

Auf der Grundlage einer Planreifebestätigung gemäß § 33 Abs. 2 des Baugesetzbuchs wurde das Wohnungsbauvorhaben auf den Grundstücken Seestraße 62 – 63 A genehmigt und bereits ausgeführt.

Für die Durchführung der Neubebauung des Grundstücks Liebenwalder Straße 34 (Quergebäude) wurde gemäß § 33 Abs. 1 des Baugesetzbuchs ebenfalls Planreife erteilt.

Nach dem Stand der Planungsdurchführung kommt dem Bebauungsplan in großen Bereichen die Aufgabe zu, den inzwischen bestehenden städtebaulichen Zustand planungsrechtlich zu sichern, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung zu regeln, überholte festgesetzte Straßenbegrenzungslinien und förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien aufzuheben sowie der Planung entsprechende Baugrenzen festzusetzen.

Mit Ausnahme der Verkehrsfläche des Sichtdreiecks Liebenwalder Straße/Malplaquetstraße sind für die Malplaquetstraße und die Liebenwalder Straße Straßen- und Baufluchtlinien auf Allerhöchste Cabinetts Ordre (A.C.O.) vom 26.2.1872 festgelegt.

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595) - wird der Planbereich entlang der Malplaquetstraße und der Liebenwalder Straße in einer Tiefe von etwa 50 m als Wohnbaufläche (W 1) mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) über 1,5 und der dahinter verbleibende Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Seestraße ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des dargestellten Vorranggebietes für Luftreinhaltung.

Die Festsetzungen der Art der Nutzung weichen von der Darstellung des Flächennutzungsplanes insofern ab, dass das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet zum überwiegenden Teil als Wohnbaufläche, zum anderen als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Ebenso ist der nördliche Randbereich des festgesetzten Wohngebietes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da es sich dabei um Flächen handelt die kleiner als 3 ha sind, können beide Baugebiete nach Maßgabe der Ziffer 1 der Grundsätze für die

Entwicklung von Bebauungsplänen zum Flächennutzungsplan 2004 aus den dargestellten Bauflächen entwickelt werden.

Baugebietsabweichungen dieser Größenordnung stellt der Flächennutzungsplan nicht dar. Die abweichenden Ausweisungen "Mischgebiet" und "allgemeines Wohngebiet" sind daher als Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung anzusehen, ebenso weil Funktion, Wertigkeit und Immissionsschutz der Baufläche nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge durch die künftig zulässige Nutzung gewahrt bleiben.

Mit der Aufnahme der Brennstoffregelung ist der Darstellungen Vorranggebiet für Luftreinhaltung des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen.

Durch das festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung - GFZ von 2,0 - im Mischgebiet und in einem Teil des allgemeinen Wohngebietes werden die in § 17 der Baunutzungsverordnung genannten Obergrenzen überschritten.

Ebenso werden durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen der Baugrundstücke durch Baugrenzen für die Grundflächen der baulichen Anlagen und die Angabe der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse die in § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung für das Nutzungsmaß im allgemeinen Wohngebiet genannten Obergrenzen mit der Geschossflächenzahl 3,2 für die Grundstücke Malplaquetstraße 17/18 und Liebenwalder Straße 34/34 A und mit der Geschossflächenzahl 2,4 für die Grundstücke Liebenwalder Straße 22 - 31 zum Teil erheblich überschritten.

Die Festsetzung der höheren Nutzungsmaße ist jedoch nach § 17 Abs. 3 Baunutzungsverordnung erforderlich, weil der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Gebiet liegt, das am 1. August 1962 überwiegend bebaut war. Die Bebauung der Grundstücke innerhalb des Sanierungsgebietes bleibt als abgewogenes Ergebnis der Untersuchung zur Stadterneuerung, außer auf dem Grundstück Liebenwalder Straße 34 (Quergebäude) - dessen bauliche Substanz so schlecht ist, dass es durch einen Neubau ersetzt werden muss - erhalten, so dass die Baugrenzen entsprechend den derzeitigen Gebäudeabmessungen trotz Unterschreitung der Abstandflächen festgesetzt wurden; zumal es sich bei dem Bestand um guterhaltene Bausubstanz im Innenstadtbereich handelt, war diese Entscheidung aus städtebaulichen und stadtwirtschaftlichen Gründen geboten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben trotz der zum Teil geringen Abstandflächen gewahrt.

Als ausgleichende Maßnahmen für die Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch die Festsetzung der gärtnerisch zu gestaltenden Gemeinschaftsanlage - Freizeit und Bewegungsfläche für Erwachsene und Kinderspielfeld -, sowie der Bindungen zum Anpflanzen und für Bepflanzungen und Erhaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Festsetzung von 21 Bäumen vorgesehen.

Der Geltungsbereich ist zudem durch den öffentlichen Personennahverkehr gut erreichbar und der in seiner Nähe befindliche Schillerpark kann als zusätzliche "Bewegungsfläche" in Anspruch genommen werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes III-213 a sind mit den Zielen des im Verfahren befindlichen Landschaftsplanes III-L-1 (Stand: vor Abschluss der Trägerbeteiligung) abgestimmt und als gewährleistet anzusehen.

Durch die Festsetzung einer unterirdischen und einer darüber gelegenen eingeschossigen Garagenanlage wurde gewährleistet, dass erheblich weniger Fläche als ursprünglich geplant, durch bauliche Maßnahmen versiegelt wird.

Bedingt durch die frühere Tankstellennutzung des Grundstücks Seestraße 62 beziehungsweise die Nutzung des Geländes für eine Kraftfahrzeugwerkstatt wies das Baugrundstück Bodenverunreinigungen auf, die unter der Nr. 1251 im Altlastenverdachtsflächenkataster registriert sind.

Im Zuge der Baumaßnahme auf der Grundlage der Planreife gemäß § 33 Abs. 2 des Baugesetzbuchs wurde von der Antragstellerin selbst ein Gutachten zur Bodenuntersuchung für die belastete Teilfläche des Baugrundstücks in Auftrag gegeben und die Ergebnisse der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz - Abteilung IV - zur Verfügung gestellt; nach Prüfung des Gutachtens wurde gegenüber dem bezirklichen Stadtplanungsamt dargelegt, dass gemäß den Untersuchungsparametern keine "sanierungsbedürftigen Konzentrationen" auf dem Grundstück Seestraße 62 vorlägen. Erforderlich sei lediglich, die "punktuell geringfügig belasteten Bodenpartien" ordnungsgemäß zu entsorgen. Im Rahmen der bauvorbereitenden Maßnahmen wurden die Schadstoffbelastungen auf dem Grundstück entsorgt.

Ein weiterer Altlastenverdacht - aufgrund einer Kraftfahrzeug-Service-Werkstatt - ist unter der Nr. 4120 im Altlastenverdachtsflächenkataster der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz auf dem Grundstück Liebenwalder Straße 33 registriert.

Der kontaminierte Boden befindet sich auf der rückwärtigen Teilfläche dieses Grundstücks, die als Gemeinschaftsanlage festgesetzt wird.

Im Zuge der Planreifeerklärung zum Bauvorhaben auf dem Grundstück Seestraße 62 wurde mit der Antragstellerin ein öffentlich rechtlicher Vertrag über eine Verpflichtung unter anderem zum Erwerb der rückwärtigen Grundstücksteilfläche und zur Durchführung von Untersuchungen und - erforderlichenfalls - zur Beseitigung von Bodenverunreinigungen des Grundstücks Liebenwalder Straße 33, geschlossen.

Damit wurde sichergestellt, dass ein etwa vorhandenes Gefährdungspotential vor Herstellung der Gemeinschaftsanlage ausgeräumt wurde und die Altlasten der angestrebten Nutzung nicht entgegenstehen.

Es ist beabsichtigt, im Geltungsbereich des sich nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes III-213 a anschließenden Bebauungsplanes III-213 b Gewerbegebiet festzusetzen. In unmittelbarem Anschluss an die Grundstücke Liebenwalder Straße 32 - 34 schließt sich jedoch nicht überbaubare Grundstücksfläche an. Dadurch ergibt sich ein Abstand zwischen der Freizeit- und Bewegungsfläche für Erwachsene und dem Kinderspielplatz als Gemeinschaftsanlage zu den nördlich gelegenen Gewerbegebäuden von 11 bis 50 m. Zudem ist die Fläche der Gemeinschaftsanlage durch die Festsetzung der Anpflanzung von Bäumen in gewissem Umfang abgeschrmt. Der Bebauungsplan III-213 b befindet sich derzeit noch im Verfahren und hat in der Zeit vom 4. Oktober 2005 bis einschließlich 4. November 2005 öffentlich ausgelegen. Die diesbezügliche abschließende Abwägung findet bei Festsetzung zu diesem Bebauungsplan statt.

Für die vom Geltungsbereich berührten Abschnitte und Teilflächen der Malplaquet-, Liebenwalder und Seestraße wird Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, deren Straßenbegrenzungslinien die ursprüngliche Straßenbegrenzungs- bzw. Straßenfluchtlinien aufnehmen.

Die somit ausreichend erschlossenen Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes III-213 a befinden sich im Privateigentum.

Die Erschließung der oberirdischen Stellplätze auf dem Grundstück Liebenwalder Straße 24 - 28 erfolgt zum Teil über das Baugrundstück Liebenwalder Straße 23.

Zwecks dauerhafter Sicherung wurde im Bebauungsplan eine Fläche, die mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Liebenwalder Straße 24 - 28 zu belasten ist, ausgewiesen.

Der Bebauungsplanbereich ist durch öffentliche Verkehrsmittel - U-Bahnlinien 6 und 9 sowie mehrere Straßenbahn- und Autobuslinien - gut erreichbar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplan III-213b zur Bebauung einer Teilfläche des Grundstücks Seestraße 62 – 63 A bereiten gegenüber dem bisherigen Planungsrecht (Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 der beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe V/3 ausweist) keinen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (a.F.) vor.

Von den Überleitungsvorschriften der §§ 233 Abs. 1, 243 Abs. 2 und 244 Abs. 1 Baugesetzbuch wird Gebrauch gemacht.

II. Verfahren

Das damalige Bezirksamt Wedding von Berlin fasste am 1. März 1988 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes III-213 a gemäß § 4 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs.

Der Beschluss des damaligen Bezirksamtes Wedding von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs im Amtsblatt für Berlin 1988, S. 556 bekannt gemacht.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Erörterung mit den Bürgern nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs fand in der Zeit vom 13. März 1989 bis einschließlich 17. April 1989 statt.

Parallel dazu ist die beabsichtigte Neugestaltung des Sanierungsgebietes mit den Betroffenen gemäß § 137 des Baugesetzbuchs für die Grundstücke Liebenwalder Straße

30 - 34 A, Malplaquetstraße 17, 18 und 20 und für eine Teilfläche des Grundstücks Seestraße 62 – 63 A im Sanierungsgebiet Schulstraße am 12. April 1989 erörtert worden.

Die Ergebnisse sowohl der Bürger- als auch der Betroffenenbeteiligung sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuchs beteiligt. Die erforderlichen Änderungen wurden veranlasst.

Hinweise der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen vom 12. Dezember 1991 und vom 5. März 1992 führten noch vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes - im Zuge der Planreifeerklärung für das Bauvorhaben auf der Teilfläche des Grundstücks Seestraße 62 – 63A - zur Ausfertigung des ersten Deckblattes vom 4. Februar 1992 und des zweiten Deckblattes vom 19. März 1992.

Gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs hat der Entwurf des Bebauungsplanes III-213 a mit den Deckblättern vom 4. Februar 1992 und 19. März 1992 nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 10. April 1992 S. 1100 in der Zeit vom 27. April 1992 bis einschließlich 29. März 1992 öffentlich ausgelegen.

Die nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch zu Beteiligten wurden von der öffentlichen Auslegung schriftlich am 10. April 1992 informiert; Stellungnahmen (Bedenken und Anregungen) wurden nicht geäußert.

Die Möglichkeit der Einsichtnahme in den Bebauungsplanentwurf wurde von acht Bürgern wahrgenommen.

Ein Bürger brachte Bedenken gegen die textliche Festsetzung Nr. 2 zum Ausdruck, die im Mischgebiet die Ausbildung des achten Vollgeschosses als Pultdach regelt. Vorgeschlagen wurde, das oberste Geschoss als zurückgesetztes Staffelgeschoss auszubilden, um damit einer erkennbaren Überschreitung der Traufhöhe des Altbaus durch den Neubau in der Bauflucht entgegenzuwirken und so eine Angleichung an das in der Planergänzungsbestimmung Nr. 3 beabsichtigte Ziel zu erhalten.

Diese Anregung konnte nicht berücksichtigt werden, weil die Errichtung des achten Vollgeschosses als Staffelgeschoss in der Örtlichkeit als eine nicht ableitbare Dachform im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung anzusehen wäre und im Bebauungszusammenhang als Fremdkörper empfunden werden könnte.

Durch Abstimmung mit dem Bauantrag für das Bauvorhaben auf dem Grundstück Liebenwalder Straße 34 ergaben sich Änderungen, die ihren Niederschlag im dritten Deckblatt vom 14. September 1992 - nach der öffentlichen Auslegung - fanden.

In der Zeit ab dem 16. September 1992 wurde hierzu gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch eine eingeschränkte Beteiligung der durch die Änderung Betroffenen durchgeführt. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des damaligen Bezirkes Wedding von Berlin hat mit Beschluss vom 17. Dezember 1992 dem Bebauungsplan III-213 a mit den drei Deckblättern vom 12. Dezember 1991, 5. März 1992 und 14. September 1992 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

Eine weitere erforderliche Änderung, rein technischer Art, wurde in der Neufassung vom 16. August 1993 des dritten Deckblattes vom 14. September 1992 berücksichtigt. Insbesondere ist der Geltungsbereich um eine Teilfläche der Seestraße bis - wie üblicherweise zur Straßenachse, für die bereits der Bebauungsplan III-67 vom 15.9.1964 Straßenverkehrsfläche festgesetzt hat, erweitert worden. Dies dient lediglich der besseren Übersichtlichkeit, da der Bebauungsplan eine Auskragung des Baukörpers in die Seestraße festsetzt und nicht geschossweise unterschiedlich geltende Geltungsbereichsgrenzen ausgewiesen werden können. Da sich an den Bebauungsplaninhalten nichts ändert und diese Änderung nur darstellungstechnisch begründet ist, wird weder ein Verfahren gemäß § 3 Abs. 3 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch noch eine erneute Beteiligung der BVV notwendig.

Weitere geringfügige Änderungen des Bebauungsplanes und der Neufassung des 3. Deckblattes im Rahmen des Festsetzungsverfahrens (Berichtigung des Titels sowie der textlichen Festsetzungen 4, 5 und 6) sind lediglich redaktioneller Art und bedürfen nicht eines Verfahrens gemäß § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuchs.

Von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurden 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-213 a ergaben sich hieraus nicht.

Vor der Festsetzung des Bebauungsplans III-213 a 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 vormalige textliche Festsetzung Nr. 1 konnte gestrichen werden, da zwischenzeitlich am 30. März 2004 (GVBl. S. 171) mit der Verordnung zur Aufhebung der Siebten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 17. Januar 1985 das Sanierungsgebiet Wedding-Schulstraße aufgehoben wurde.

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

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht durchzuführen, da keine UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Anlage 1 vorgesehen ist. Eine allgemeine Vorprüfung war nicht erforderlich.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im einzelnen unter anderem fest:

1. Teilflächen der Seestraße sowie Abschnitte der Malplaquetstraße und der Liebenwalder Straße als Straßenverkehrsflächen;
2. die Grundstücke Liebenwalder Straße 22 - 31 und 34 A, Malplaquetstraße 17, 18 und eine Teilfläche des Grundstücks Liebenwalder Straße 34 als allgemeines Wohngebiet mit Ausweisung der Grundflächen der baulichen Anlagen durch Bau-

grenzen unter Angabe von ein bis sieben zulässigen Vollgeschossen als Höchstgrenze (Baukörperausweisung) in geschlossener Bauweise;

3. Teilflächen der Grundstücke Liebenwalder Straße 32 und 33 als allgemeines Wohngebiet mit Ausweisung der Grundflächen baulicher Anlagen durch Baugrenzen unter Angabe von fünf und sechs zulässigen Vollgeschossen als Höchstgrenze (Baukörperausweisung) bei geschlossener Bauweise und einer zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0;
4. Teilflächen des Grundstücks Seestraße 62 - 63 A und Liebenwalder Straße 32 - 34 als Mischgebiet mit Ausweisung der Grundflächen der baulichen Anlagen durch Baugrenzen unter Angabe von ein und acht zulässigen Vollgeschossen als Höchstgrenze (Baukörperausweisung) bei geschlossener Bauweise und der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0;
5. das Grundstück Malplaquetstraße 20 als Mischgebiet mit der Ausweisung Grundfläche baulicher Anlagen durch Baugrenzen unter Angabe von fünf zulässigen Vollgeschossen als Höchstgrenze (Baukörperausweisung) bei geschlossener Bauweise;
6. im Mischgebiet auf der Teilfläche des Grundstücks Seestraße 62 - 63 A eine eingeschossige Gemeinschaftstiefgarage und eine darüber gelegene eingeschossige Gemeinschaftsgaragenanlage zugunsten der Grundstücke Liebenwalder Straße 23 - 29, 31, 32, Seestraße 64, 65 und Oudenarder Straße 14
7. auf den rückwärtigen Teilflächen der Grundstücke Liebenwalder Straße 32 - 34 gemäß textliche Festsetzung Nr. 5 eine Gemeinschaftsanlage (Freizeit- und Bewegungsfläche für Erwachsene und ein Kinderspielplatz) zugunsten der Grundstücke Liebenwalder Straße 23 - 29, 31, 32, Seestraße 62 und für die Teilfläche des Grundstücks Seestraße 62 - 63 A .
8. als Abschirmung der Gemeinschaftsanlage vom - außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindliche - Gewerbegebiet dreizehn Bäume;
9. innerhalb der achtgeschossigen Bebauung entlang der Seestraße/Malplaquet-

straße einen 3,5 m breiten Durchgang im ersten Vollgeschoss als nicht überbaubare Fläche und die Baugrenzen der Grundstücke baulicher Anlagen über dem Durchgang für das zulässige zweite bis achte Vollgeschoss durch Nebenzeichnung 1

10. durch Nebenzeichnung 2 und 3, dass straßenseitig bis zu 1,25 m tiefe Überschreitungen der Straßenbegrenzungslinien für das zweite beziehungsweise dritte bis siebente Vollgeschoss allgemein zulässig sind;
11. auf den Grundstücken Malplaquetstraße 18/20 und Liebenwalder Straße 30/32 einzeln stehende Bäume beziehungsweise Baumgruppen;
12. auf einer Teilfläche des Grundstücks Liebenwalder Straße 23 ein Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Liebenwalder Straße 24 - 28
13. auf dem Grundstück Liebenwalder Straße 24 - 28 eine Fläche für Stellplätze.

Darüber hinaus werden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

1. Textliche Festsetzung Nr. 1:

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

Die Anhebung des Nutzungsmaßes im allgemeinen Wohngebiet mit erweiterter Baukörperausweisung kommt den planerischen Zielvorstellungen - die verkehrlich gut erschlossenen Baugrundstücke, im unmittelbaren Innenstadtbereich, aus städtebaulichen und stadtwirtschaftlichen Gründen einer intensiveren Nutzung zuzuführen - entgegen.

Durch die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse wird unter Einhaltung der Geschossflächenzahl die Relation der Nutzungsmaße gewahrt. Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 9 Baugesetzbuch mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen wird die Grundfläche der baulichen Anlagen reduziert und weniger Fläche versiegelt.

2. Textliche Festsetzung Nr. 2:

"Im Mischgebiet mit der festgesetzten Geschossflächenzahl 2,0 ist das zulässige achte Vollgeschoss als Pultdach auszubilden."

Im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung würde eine andere Form der Dachausbildung entlang der Seestraße/Malplaquetstraße in der Örtlichkeit als eine nicht ableitbare Dachform anzusehen sein.

3. Textliche Festsetzung Nr. 3:

"Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl für das festgesetzte Mischgebiet mit der Geschossflächenzahl 2,0 bleiben die Flächen von Gemeinschaftsgaragen und zugehörigen Nebeneinrichtungen in Vollgeschossen unberücksichtigt. Räume für technische Einrichtungen, deren Grundfläche ein Maß von jeweils 31,00 m² nicht überschreiten, sind als Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 26,95 m über Gehweg ohne Anrechnung auf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zulässig."

Diese Regelung wurde getroffen, um den Grundstückseigentümer vor zusätzlichen Belastungen zu bewahren, zumal dieser sein Grundstück für die Errichtung einer Gemeinschaftsgarage zur Verfügung gestellt hat.

4. Textliche Festsetzung Nr.4:

"Innerhalb der Fläche C, D, E, F, C sind Gemeinschaftsgaragen sowie in der Ebene unterhalb der Geländeoberfläche eine Gemeinschaftstiefgarage im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 Baugesetzbuch zugunsten der Grundstücke Liebenwalder Straße 23 - 29, 31, 32, Seestraße 64, 65 und Oudenarder Straße 14 zulässig."

Durch diese Regelung werden die Stellplätze für die Neubauten in Gemeinschaftsgaragen gesichert. Dies ist städtebaulich erforderlich, weil dadurch eine bessere Ausnutzung der Anlagen und eine Verringerung der Zahl der Zufahrten erreicht wird. Die Gemeinschaftstiefgarage und die Gemeinschaftsgarage wurden im Rahmen einer Planreifeerklärung bereits errichtet. Auch hier bleibt die Änderung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen ohne Tragweite auf den Bebauungsplan.

Seit dem Inkrafttreten der Fassung der BauOBlm vom 3. September 1997 besteht in Berlin keine Stellplatzverpflichtung mehr. Auch die neue Bauordnung vom 29. September 2005 hält hieran fest. Solange der Landesgesetzgeber keine Stellplatzpflicht gesetzlich geregelt hat, entfaltet die getroffene Regelung folglich keine Wirkung.

Erst bei einer möglichen Neuregelung einer Stellplatzverpflichtung käme die hier getroffene Regelung wieder zum Tragen. Solange ist sie funktionslos. Auf die bereits aufgrund einer Planreifeerklärung errichteten Gebäude hat die Änderung des Bauordnungsrechtes wegen des bestehenden Bestandsschutzes keine Auswirkungen.

Diese Regelung schafft die rechtliche Grundlage, den Nachweis der diesbezüglich notwendigen Stellplätze in der Tiefgarage auf einer Teilfläche des Grundstücks Seestraße 62 – 63 A zu führen und die mit Baulasteintragungen belasteten Flächen entsprechend den Ausweisungen im Bebauungsplan zu nutzen.

Die 43 seinerzeit notwendigen Stellplätze resultieren aus den 79 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten innerhalb des Mischgebietes im Baukörper entlang der Seestraße/ Malplaquetstraße. Sie sind im Garagengebäude und der Tiefgarage - mit einer Gesamtkapazität von 66 Stellplätzen - auf dem Baugrundstück selbst - gemäß § 67 der Bauordnung für Berlin - nachgewiesen und realisiert.

Die verbleibenden 23 Stellplätze stehen für den Nachweis der Stellplätze der begünstigten Grundstücke zur Verfügung. Davon sind allein 16 der 40 erforderlichen Stellplätze bauordnungsrechtlich für das Grundstück Liebenwalder Straße 24 - 28 einschließlich Liebenwalder Straße 29 gesichert.

24 Stellplätze sind auf dem Grundstück Liebenwalder Straße 24 - 28 auf der dafür festgesetzten Fläche entsprechend dem 1982/83 realisierten Bauvorhaben nachgewiesen.

5. Textliche Festsetzung Nr. 5:

"Für die mit einem A gekennzeichnete Baugrundstücksfläche wird eine Freizeit- und Bewegungsfläche für Erwachsene und ein Kinderspielplatz als Gemeinschaftsanlage im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr.22 Baugesetzbuch zugunsten der

Grundstücke Liebenwalder Straße 23 - 29, 31, 32, und für die im Mischgebiet befindliche Teilfläche des Grundstücks Seestraße 62 – 63 A."

Die gemeinschaftliche Nutzung und gärtnerische Gestaltung der zum Teil in Ansätzen vorhandenen und geplanten Freiflächen im Blockinneren ist im Interesse gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geboten und trägt den beengten Verhältnissen des Stadtgrundrisses der verdichteten Bebauung des Ortsteils Wedding gebührend Rechnung. Sie ist unter anderem eine ausgleichende Maßnahme für die hohen Nutzungsmaße, deren Festsetzung aus Gründen der Stadterneuerung erforderlich ist, auch wenn dadurch die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung überschritten werden.

Dem steht nicht entgegen, dass die Gemeinschaftsanlage aus Bestandsschutzgründen erst Zug um Zug realisiert werden soll. Die Erschließung des Blockinneren erfolgt über das Grundstück Seestraße 62—63 A.

6. Textliche Festsetzung Nr. 6:

"Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung."

Diese Regelung sichert die notwendige Flexibilität für die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und macht spätere Änderungen des Bebauungsplanes wegen veränderter Verkehrsflächenaufteilung entbehrlich.

7. Textliche Festsetzung Nr. 7:

"Die Fläche B ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Liebenwalder Straße 24 - 28 zu belasten."

Durch diese Regelung wird die Erschließung der Stellplatzanlage auf dem Grundstück Liebenwalder Straße 24 - 28 planungsrechtlich gesichert.

8. Textliche Festsetzung Nr. 8:

"Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Anpflanzungen und Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Bindungen zum An-

pflanzen und für Bepflanzungen gelten nicht für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung. Werbeanlagen und Stellplätze sind unzulässig."

Mit Hilfe dieser Festsetzung sollen gesunde Wohnverhältnisse für die Bewohner der Baukörper im Geltungsbereich des Bebauungsplanes III-213 a geschaffen werden; alle Freiflächen der Baugrundstücke werden so im wesentlichen als Grünräume gesichert. Gemäß dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden und aus städtebaulichen Gründen sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen Werbeanlagen und Stellplätze unzulässig.

Der Bedarf an Stellplätzen wurde auf den dafür vorgesehenen Flächen gesichert.

9. Textliche Festsetzung Nr. 9:

"Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von 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 vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind."

Wegen der hohen Belastung der Berliner Stadtluft durch Hausfeuerungsanlagen (ca. 50 % des stadt eigenen Beitrages) muss aus diesen Feuerstätten der Schadstoffauswurf stark gesenkt werden; dementsprechend liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes III-213 a nach dem Flächennutzungsplan innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung.

Die textliche Festsetzung wendet sich an die Errichtung von Neuanlagen und greift somit nicht in den Bestand ein, gilt jedoch auch für die Erstellung neuer Hausfeuerungsanlagen an alten Standorten.

Die der Planung entsprechenden Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen wurden unter Aufhebung der bisherigen, teils auf Allerhöchste Cabinets Ordre (A.C.O.) erlassenen und teils förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien vom 15. September 1964, 26. Juli 1862 und 26. Februar 1872 sowie unter Übernahme der im Bebauungsplan III-67 vom 15. September 1964 ausgewiesenen Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

B. Rechtsgrundlage:

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 der 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 Verwaltungsreformgesetz.

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen:

Nicht abschätzbar, weil der Inhalt des Bebauungsplans eine Angebotsplanung ist und die Umsetzung der planerischen Festsetzungen der Entscheidung der jeweiligen Eigentümer obliegt.

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:

Keine.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine

G. Flächenmäßige Auswirkungen:

Keine

H. Auswirkungen auf die Umwelt:

Wie bereits zu A. - I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit und III. Inhalt des Planes ausgeführt, ergeben sich gegenüber dem bisherigen Planungsrecht keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Aus der dem Bebauungsplan III-213 a entsprechenden Bebauung und Nutzung der Fläche und nach der Sanierung des Baublocks wird neben deutlich besseren Wohnverhältnissen, als sie früher bestanden haben, durch die Zusammenfassung der Freiflächen, vor allem auch die Belüftungssituation im Blockinnenbereich, günstig beeinflusst.

Einundzwanzig zu erhaltene Bäume werden planungsrechtlich gesichert.

Aufgrund der ursprünglichen planungsrechtlichen Gegebenheiten ist ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz i.V. mit § 243 Abs. 2 Bau-gesetzbuch aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erkennen. Den durch die Neubebauung der Grundstücke bedingten darüber hinausgehenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden durch planungsrechtliche Regelungen - Festsetzung einer großen zusammenhängenden Gemeinschaftsfläche, Flächen zum Anpflanzen, Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung und durch Nachweis der Stellplätze nur auf dafür vorgesehenen Flächen sowie in einer Tiefgarage und einem darrüberliegenden Garagengeschoss - angemessen gemindert. Gegenüber dem geltenden Recht ergeben sich keine Auswirkungen auf die Umwelt.

Berlin, den 9. Februar 2006

Ingeborg J u n g e - R e y e r
Senatorin für Stadtentwicklung