



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-35 für die Grundstücke Brunnenstraße 68-69 (teilweise), 70-76, Lortzingstraße 1-6 und Putbusser Straße 51-55 im Bezirk Wedding

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, daß der Senator für Bau- und Wohnungswesen die nachstehende Verordnung erlassen hat:

Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-35 für die Grundstücke Brunnenstraße 68-69 (teilweise), 70-76, Lortzingstraße 1-6 und Putbusser Straße 51-55 im Bezirk Wedding Vom 17. Mai 1979

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617 / GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), geändert durch Gesetz vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281 / GVBl. S. 2780), in Verbindung mit § 5 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan III-35 vom 5. November 1974 mit Deckblatt vom 10. Mai 1979 für die Grundstücke Brunnenstraße 68-69 (teilweise), 70-76, Lortzingstraße 1-6 und Putbusser Straße 51-55 im Bezirk Wedding wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Senator für Bau- und Wohnungswesen, Abteilung V, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Wedding von Berlin, Abteilung Bauwesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen (§ 44 c Abs. 1 Satz 1 und 2 BBauG),
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 c Abs. 2 BBauG) und

3. die einjährige Ausschußfrist, innerhalb der Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften schriftlich geltend gemacht werden müssen (§ 155 a Satz 1 und 2 BBauG),

wird hingewiesen.

§ 4

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

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes

Die vom Bebauungsplan erfaßten Baugrundstücke liegen in einem Gebiet, das durch die Erste Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 4. Juli 1972 (GVBl. S. 1261, 1973 S. 1212) als Sanierungsgebiet Wedding — Brunnenstraße — förmlich festgelegt worden ist.

Der Bebauungsplan ist Rechtsgrundlage für die Durchführung der dem städtebaulichen Ziel entsprechenden Neuordnung innerhalb der in seinem Geltungsbereich gelegenen Baugrundstücke, die überwiegend mit überalterten und nicht erhaltenswerten Wohngebäuden bebaut sind. Er regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung.

Die privaten Grundstücke Putbusser Straße 53-55, die in den Jahren 1955 bis 1958 nach den damaligen städtebaulichen Vorstellungen neu bebaut worden sind, wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, um für sie unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung dem Neuordnungskonzept für die Bebauung und Nutzung angepaßte Festsetzungen zu treffen.

Die für eine Neubebauung bestimmten Grundstücke stehen bis auf das privateigene Grundstück Lortzingstraße 4 im Eigentum des Sanierungsbauträgers — der Deutschen Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaues, gemeinnützige Aktiengesellschaft (DeGeWo) —; die Grundstücke Brunnenstraße 70 und 71 gehören der Firma Möbel-Austel. Der Sanierungsbauträger ist im Zuge der Durchführung der Neuordnung um den Erwerb des nach den entsprechenden Überlegungen für eine Neubebauung vorgesehenen privateigenen Grundstücks Lortzingstraße 4 bemüht, die Firma Möbel-Austel wird die Sanierung selbst durchführen. Für die Beurteilung des Vorhabens der Firma Möbel-Austel auf dem vorderen Teil des Grundstücks Brunnenstraße 70 und auf dem Grundstück Brunnenstraße 71 konnte auf Grund der Sachlage nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes das Vorliegen der Voraussetzungen des § 33 des Bundesbaugesetzes für diesen Bereich des Bebauungsplanes bestätigt werden, so daß eine Genehmigung des Vorhabens im Wege der Anwendung dieser Vorschrift möglich war. Das Bauvorhaben befindet sich kurz vor der Fertigstellung. Während die erhaltenswerte Bebauung auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks der Firma Möbel-Austel, Brunnenstraße 70, erhalten bleiben und modernisiert werden soll, ist vorgesehen, die nicht erhaltenswerte Bebauung der übrigen Grundstücke mit Ausnahme der in den Jahren 1955 bis 1958 bebauten Grundstücke Putbusser Straße 53-55 zu entfernen und eine Neubebauung zu errichten.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) gehört ein Grundstücksstreifen von etwa 40 m Tiefe entlang der Brunnenstraße zum gemischten Gebiet, die übrigen Grundstücksflächen liegen im allgemeinen Wohngebiet; es gilt die Baustufe V/3.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 7. Änderungsplan vom 28. Dezember 1976 (ABl. 1978 S. 1344), ist entlang der Brunnenstraße ein etwa 40 m tiefer Grundstücksstreifen als Kerngebiet mit der zulässigen Geschosflächenzahl 2,4, der übrige Bereich als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschosflächenzahl 2,0 und die Brunnenstraße — in die die U-Bahnlinie mit dem U-Bahnhof Voltastraße nachrichtlich übernommen worden ist — als „sonstige überörtliche oder ört-

liche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt sowie das Gelände mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche der Brunnenstraße an der Einmündung der Lortzingstraße gemäß § 5 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 als Sanierungsgebiet kenntlich gemacht.

II. Inhalt des Planes

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

1. die Grundstücke Brunnenstraße 68-69 (teilweise) und 71 und den vorderen Teil des Grundstücks Brunnenstraße 70 als Kerngebiet, die überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) unter Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse für zwei- bis neugeschossige bauliche Anlagen;
2. Teilflächen der Grundstücke Brunnenstraße 70, 72-74 und Lortzingstraße 2 und die Grundstücke Brunnenstraße 75 und 76 Ecke Lortzingstraße 1 als Kerngebiet, die überbaubaren Grundstücksflächen (erweiterte Baukörperausweisung) unter Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse für zwei- bis neugeschossige bauliche Anlagen im Rahmen einer baulichen Nutzung von Geschosflächenzahl 2,0;
3. die Grundstücke Lortzingstraße 2 (teilweise), 3-6 Ecke Putbusser Straße 51 und 52 und Teilflächen der Grundstücke Brunnenstraße 72-74 als allgemeines Wohngebiet, die überbaubaren Grundstücksflächen (erweiterte Baukörperausweisung) unter Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse für eine siebengeschossige, im Interesse der Verbesserung der Wohnverhältnisse von der Straßengrenze der Lortzingstraße um 10 m zurückgenommene Randbebauung im Rahmen einer baulichen Nutzung von Geschosflächenzahl 2,0;
4. die Grundstücke Putbusser Straße 53-55 als allgemeines Wohngebiet, die überbaubaren Grundstücksflächen (erweiterte Baukörperausweisung) unter Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse für eine sechsgeschossige, zum Teil ebenfalls von der Straßengrenze zurückgesetzte Randbebauung im Rahmen einer baulichen Nutzung von Geschosflächenzahl 2,0;
5. Teilabschnitte der Straßenverkehrsfläche der Brunnenstraße, der Lortzingstraße und der Putbusser Straße;
6. Sichtflächen von 5,0 mal 5,0 m Kathetenlänge auf den Grundstücken Brunnenstraße 76 Ecke Lortzingstraße 1 und Lortzingstraße 6 Ecke Putbusser Straße 51;
7. durch Nebenzeichnungen die Überbaubarkeit im Bereich von Luftgeschossen, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und zum Teil mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Unternehmensträgers der U-Bahn zu belasten sind, oberhalb des ersten Vollgeschosses im Kerngebiet.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

- a) Im Kerngebiet sind in den baulichen Anlagen auf den Grundstücken Brunnenstraße 72-76 und Lortzingstraße 1 und 2 (teilweise) oberhalb des zweiten Vollgeschosses und Brunnenstraße 68-69 (teilweise), 70 und 71 oberhalb des fünften Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO 1968).
- b) Im allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet mit der Geschosflächenzahl 2,0 können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 Abs. 5 BauNVO 1968).
- c) Die für die Grundstücke Brunnenstraße 70 (teilweise), 72-76, Lortzingstraße 1-6 und Putbusser Straße 51-55 zulässigen Geschosfläche erhöht sich um die Flächen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebenanlagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer Geschosfläche, die der Geschosflächenzahl 2,2 entspricht (§ 21 a Abs. 5 BauNVO 1968).

- d) Im Bebauungsplan näher bezeichnete Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit beziehungsweise mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Unternehmensträgers der U-Bahn zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG 1960).
- e) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze für Besucher, Müllhäuschen und ähnliche Einrichtungen. Werbeanlagen und Stellplätze mit Ausnahme von Stellplätzen für Besucher sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG 1960 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO 1968).
- f) Die Sichtflächen sind von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 16 BBauG 1960).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt worden.

Die im Zuge der Konkretisierung der Planung vorgenommene Einbeziehung des im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellten rückwärtigen Teiles des Grundstücks Brunnenstraße 70 – das der Firma Möbel-Austel gehört und mit einem zu Geschäftszwecken genutzten fünfgeschossigen Altgebäude bebaut ist – in das Kerngebiet berührt die Grundzüge der Planung nicht. Die geringfügige Veränderung der Begrenzung des sich über weite Teile des Sanierungsgebietes Wedding – Brunnenstraße – erstreckenden allgemeinen Wohngebietes zugunsten des Kerngebietsstreifens entlang der Brunnenstraße ist im vorliegenden Fall durch die Grundstücks-, Bebauungs- und Nutzungsverhältnisse bedingt; sie stellt eine Verfeinerung der unabhängig vom jeweiligen Grundstücksschnitt in einem parallelen Abstand zur Brunnenstraße im Flächennutzungsplan vorgenommenen Abgrenzung der Baugebiete dar. Der Charakter beider Baugebiete wird durch die den tatsächlichen Gegebenheiten Rechnung tragende, geringfügige Ausdehnung des Kerngebietes auf die nur etwa 1 100 m² große Restfläche des genannten Grundstücks – mit der eine Nutzungsmaßeinhebung nicht verbunden ist – nicht verändert, da solche Grundstücksteilflächen von Anfang an die Tendenz in sich tragen, zum Zeitpunkt des Überganges der Bauleitplanung in die konkretere Planungsstufe von der vorherrschenden Nutzung aufgesogen zu werden.

Die bauliche Nutzung der im Kerngebiet gelegenen Grundstücke Brunnenstraße 68-69, 70 (teilweise) und 71 und der im allgemeinen Wohngebiet gelegenen Grundstücke überschreitet die Höchstwerte der nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 für Kerngebiete und für allgemeine Wohngebiete zulässigen Maße der Nutzung.

Die höhere bauliche Nutzung der im Kerngebiet gelegenen Grundstücke Brunnenstraße 68-69, 70 (teilweise) und 71, die die im Flächennutzungsplan dargestellte Geschosflächenzahl 2,4 etwa bis zur Geschosflächenzahl 4,5 überschreitet, ist auf Grund des § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt und damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Grundstücke liegen im innerstädtischen Bereich in einer ausgedehnten Kerngebieteszone an einer überörtlichen Hauptverkehrsstraße. Der Bebauung der zentral gelegenen Grundstücke kam in ihrer im Stadtbild hervortretenden im Zusammenhang mit der nach dem städtebaulichen Leitbild hier beabsichtigten, von der Straßengrenze zurückgesetzten, hochgeschossigen Randbebauung eine hohe städtebauliche Bedeutung zu. Mit der vorgelagerten Laden- und Bürozeile, die nach dem Neuordnungskonzept zum Teil auch auf diesen Grundstücken fortgeführt und mit dem in den unteren fünf Vollgeschossen unterzubringenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich im Verbund zu sehen ist, wird dem urbanen Charakter dieses Randbereiches Rechnung getragen. In diese Zone würde auch ein Ein- und Ausgang der U-Bahn eingeordnet, für den die entsprechende Fläche ebenso wie die

sich anschließende Ladenpassage mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten des Unternehmensträgers der U-Bahn zu belasten ist.

Darüber hinaus waren die städtebaulichen Belange und die städtebaulich-gestalterischen Anforderungen, die an die Gestaltung des unmittelbar angrenzenden durch einen Gebäudeteil überspannten Einmündungsbereiches der Demminer Straße in die Brunnenstraße zu stellen sind, und der große Flächenbedarf für das Möbel-Kaufhaus einschließlich seiner funktionellen Erfordernisse für die Ausweisung der Grundflächen der baulichen Anlagen und auf Grund der anzustrebenden Geschlossenheit der Randbebauung in bezug auf die Gebäudehöhe für die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse bestimmend. Die Verteilung der Baumasse berücksichtigt sowohl die genannten Gesichtspunkte als auch den Nutzungszweck und ermöglicht trotz des ungünstigen Grundstücksschnittes eine sinnvolle und funktionsgerechte Nutzung der baulichen Anlagen. Die Bebauung fügt sich in den Rahmen der Neugestaltung gut ein, da sie auf Grund der großen Breite der Brunnenstraße und der Tiefe des Baukörpers keineswegs so stark in Erscheinung tritt, wie die erreichte Ausnutzung vermuten läßt.

Die Verteilung der Baumasse und die Differenzierung der Nutzung für die Grundstücke im Kerngebiet und im allgemeinen Wohngebiet stellen zudem sicher, daß mit der Neuordnung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und eine wesentliche Verbesserung des Wohnwertes erreicht wird. Die Grundstücke verfügen über eine überaus gute verkehrliche Erschließung und Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Die notwendigen Stellplätze mit Ausnahme der ebenerdig herzustellenden Stellplätze für Besucher werden weitgehend in einer Tiefgarage nachgewiesen und zum Teil in dem Garagengebäude auf dem südlich angrenzenden Grundstück untergebracht und der Lieferverkehr für die eigentliche Kerngebietsnutzung erfolgt über die Kellergeschoßebene, so daß auch den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs in vollem Umfange Rechnung getragen wird. Die Blockinnenfläche bildet eine großräumige, zusammenhängende – überwiegend begrünte – Freifläche, die eine Herrichtung von Kinderspielflächen, Freizeit- und Bewegungsflächen und Wirtschaftsflächen ermöglicht. Darüber hinaus bieten sich die in der Nähe gelegenen Grünflächen des Humboldthaines und des Vinetaplatzes und die im Rahmen des Wettbewerbsergebnisses Freiraumplanung Vinetaplatz im Zuge der Swinemünder Straße und der Stralsunder Straße herzustellenden Grünflächen als Freizeit- und Erholungsräume von hohem Wert an, die zu einer im Rahmen der Neuordnung angestrebten erheblichen Steigerung des Wohnwertes in diesem Sanierungsgebiet beitragen.

Die höhere Nutzung entspricht auch dem planerischen Wunsche, verkehrlich gut erschlossene Grundstücke im unmittelbaren Innenstadtbereich aus stadtwirtschaftlichen Gründen möglichst intensiv zu nutzen. Die durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes lediglich für die Grundstücke Brunnenstraße 69, 70 (teilweise) und 71 erreichte Anhebung des Nutzungsmaßes verändert den Charakter des Kerngebietes nicht. Die Grundzüge der Planung werden nicht verändert; auch sonstige öffentliche Belange stehen der Erhöhung nicht entgegen.

In Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, der für das allgemeine Wohngebiet die Geschosflächenzahl 2,0 und für das Kerngebiet die Geschosflächenzahl 2,4 darstellt, wurde für den überwiegenden Teil des Bebauungsplanbereiches die Geschosflächenzahl 2,0 festgesetzt, für deren Ermittlung die jeweils in einem Eigentum stehenden Baugrundstücksflächen des Gesamtareals unabhängig von ihrer Gebietszuordnung maßgebend sind. Dies ergibt sich aus der Eintragung der Geschosflächenzahl auf der Linie zur Abgrenzung des allgemeinen Wohngebietes vom Kerngebiet. Die im Rahmen von Geschosflächenzahl 2,0 liegende bauliche Nutzung dieses Teiles des Sanierungsgebietes Wedding – Brunnenstraße – entspricht der zum Teil bereits verwirklichten Gesamtkonzeption für die Neuordnung.

Die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet gegenüber den

Höchstwerten des nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 für allgemeine Wohngebiete zulässigen Maßes der Nutzung ist unter Zugrundelegung der Vorschriften des § 17 Abs. 8 der Baunutzungsverordnung in der genannten Fassung städtebaulich gerechtfertigt. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die Grundstücke gehörten bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 bereits zu einem überwiegend bebauten, baulich weit höher genutzten Gebiet. Neben städtebaulich-gestalterischen Gründen sprechen auch stadtwirtschaftliche Gründe für eine intensivere bauliche Nutzung des verkehrsgünstig gelegenen innerstädtischen Bereiches.

Daher wurde für diesen und weitere Teile des Sanierungsgebietes Wedding – Brunnenstraße – im 7. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan von Berlin das Maß der baulichen Nutzung auf Geschosßflächenzahl 2,0 angehoben.

Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen wurden unter Aufhebung der zum Teil gegenstandslos gewordenen förmlich festgestellten beziehungsweise auf Allerhöchste Cabinets Ordre (ACO) erlassenen Straßen- und Baufluchtlinien festgesetzt.

Die vorhandenen, nicht erhaltenswerten Gebäude wurden gemäß § 10 Abs. 1 des Städtebauförderungsgesetzes vom 27. Juli 1971 als „zu beseitigende Gebäude oder bauliche Anlagen“ kenntlich gemacht.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht.

Eine Beteiligung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 war nach Artikel 3 § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221, 3617 / GVBl. S. 1830, 1977 S. 116) nicht erforderlich.

Die Planung der Neugestaltung wurde gemäß § 9 des Städtebauförderungsgesetzes vom 27. Juli 1971 mit den Betroffenen erörtert; Auswirkungen für den Bebauungsplan ergaben sich nicht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wedding hat dem Bebauungsplan am 20. März 1975 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 in der Zeit vom 12. Mai bis 12. Juni 1975 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen wurden zum Bebauungsplan vorgebracht

1. von Frau Anna Ibsen, Eigentümerin des Grundstücks Lortzingstraße 4 und von ihr bevollmächtigten Personen,
2. von Herrn Erich Austel, Eigentümer der Grundstücke Brunnenstraße 70 und 71 und
3. von der Deutschen Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaues, gemeinnützige Aktiengesellschaft (DeGeWo), Eigentümerin der Grundstücke Brunnenstraße 69, 72-76, Lortzingstraße 1-3 und 5 und Putbusser Straße 52.

Die Bedenken und Anregungen zu 1. richten sich im Grunde gegen die im Rahmen der Durchführung der Sanierung vorgesehene Beseitigung der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen. Zur Begründung wurde im wesentlichen folgendes ausgeführt:

Die Durchführung einer Sanierung erübrige sich für das Grundstück, da sich die Bausubstanz gegenüber anderen Gebäuden mit städtebaulichen Mißständen durch die behördlicherseits unter Androhung von Strafen erwirkten aufwendigen Instandhaltungen unbestreitbar in einem guten Zustand befinden und weder wohnunwürdig noch abbruchreif sei. Die Wohnungen, die zwar über keinen Komfort ver-

fügten, stünden zu einem relativ günstigen Mietpreis zur Verfügung und würden von Mietern bewohnt, die mit den baulichen Anlagen und ihren Einrichtungen durchaus zufrieden seien. Kraftfahrzeuge würden mit ganz wenigen Ausnahmen nur von den Mietern der Geschäftsräume gehalten, so daß kein Bedarf an Stellplätzen bestehe und sich die Frage ihres Nachweises nicht stellen. Zudem bestünden für die Bewohner dieses Bereiches auf Grund der günstigen Innenstadtlage hervorragende Verkehrsverbindungen.

Eine Ermittlung des Marktwertes des Grundstückes dürfe nicht – wie angestrebt – auf der Grundlage der derzeitigen Mieteinnahmen vorgenommen werden, da die Mieten unter Zwangswirtschaft stünden und mittels gesetzlicher Bindungen künstlich unter dem normalen Niveau gehalten würden und es daher nicht möglich sei, einen dem freien Marktwert entsprechenden Mietzins für die Wohnungen zu erzielen.

Mit einer Neubebauung werde weder der Wohnwert verbessert, noch würden mit einer von der Straße zurückgesetzten Bebauung und niedrigeren Geschosßhöhen günstigere Wohnverhältnisse hinsichtlich der Besonnung und der Belüftung geschaffen.

Die persönlichen und die wirtschaftlichen Verhältnisse der betroffenen Mieter habe man nicht oder nur ungenügend überprüft. Die Sozialstruktur der Bewohner werde daher bei der Durchführung der Sanierung völlig außer acht gelassen. Ältere und alleinstehende Personen seien beispielsweise nicht an den geplanten über 80 m² großen Wohnungen interessiert und die Mehrzahl der Mieter sei nicht in der Lage, die hohen Neubaumieten aufzubringen.

Zur Versorgung der Bewohner reichten die vorhandenen Läden aus. Die Neubebauung mit einer geringeren Bewohnerzahl und mit Wohnungen zu höheren Mietpreisen verringere die Kaufkraft in diesem Gebiet zusätzlich. Die Planung einer Ladenpassage in der Bebauung entlang der Brunnenstraße gehe daher am Bedarf vorbei und bedrohe die Lebensfähigkeit vieler kleiner Betriebe und Geschäfte.

Das Mietobjekt stelle für die pflegebedürftige Eigentümerin die Existenzgrundlage dar und könne für den Fall, daß die Absicht der Beseitigung der baulichen Anlagen im Zuge der Durchführung der Sanierung durchgesetzt werden solle, nur im Tausch gegen ein gleichwertiges Ersatzobjekt aufgegeben werden.

In den Bedenken und Anregungen zu 2. kommt zum Ausdruck, daß die Belastung der im Bebauungsplan näher bezeichneten Flächen zwischen der neugeschossigen Randbebauung entlang der Brunnenstraße und der vorgelagerten zweigeschossigen Bebauung mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und im Bereich der Grundstücke Brunnenstraße 69 und 70 mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Unternehmensträgers der U-Bahn und die in diesem Zusammenhang durchzuführenden Maßnahmen weder wirtschaftliche oder finanzielle Nachteile oder Belastungen für den Eigentümer oder das Unternehmen verursachen noch Einschränkungen für die gewerbliche Nutzung nach sich ziehen noch zu Verzögerungen bei der Durchführung der vom Eigentümer im Rahmen der Sanierung geplanten Vorhaben führen dürften.

Zu 3. wurde vom Sanierungsträger auf Grund der Absicht, im Blockinnenraum die nicht überbaubaren Grundstücksflächen seiner im allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet gelegenen Baugrundstücke zusammenhängend herzurichten und zu nutzen, angeregt, für beide Gebietsarten – soweit für sie die erweiterte Baukörperausweisung mit der zulässigen Geschosßflächenzahl 2,0 beibehalten werden sollte – festzusetzen, daß für die Ermittlung der baulichen Ausnutzung die zulässige Geschosßflächenzahl 2,0 für die in ihrem Eigentum stehenden Baugrundstücksflächen unabhängig von ihrer Gebietszugehörigkeit maßgebend ist.

Außerdem wurde angeregt, die als Ergebnis der inzwischen konkretisierten Sanierungsplanung erfolgte Entwurfsüberarbeitung und die danach notwendigen geringfügigen Änderungen der Führung von Baugrenzen im Bereich der Grundstücke Brunnenstraße 74-76 und Lortzingstraße 1 sowie Putbusser Straße 52 und eine Verkürzung der Fußgänger-

passage im Bebauungsplan zu berücksichtigen und für die Baugrundstücke der Firma Möbel-Austel – Brunnenstraße 70 und 71 – wegen der Eigenart ihrer Nutzung das Maß der Nutzung gesondert auszuweisen und für die Grundstücke Brunnenstraße 68 und 69, deren Bebauung entsprechend der Konzeption für die städtebauliche Neuordnung auf Grund der geringen Grundstücksgröße zu einer intensiven Nutzung führt, eine reine Baukörperausweisung vorzunehmen.

Im übrigen sollten wegen der großen städtebaulichen Bedeutung der Bebauung an der Brunnenstraße Fassaden und Baukörper im Bereich der Straße durch entsprechende Koordination aufeinander abgestimmt werden.

Die Bedenken und Anregungen zu 1. konnten nach eingehender Prüfung der Argumente der Einsprechenden und nach sorgfältiger Abwägung des privaten Interesses an der Erhaltung des bisherigen Zustandes auf dem Grundstück Lortzingstraße 4 gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Erneuerung und Umgestaltung dieses überalterten Baugebietes und der hieraus zu erwartenden Auswirkungen keine Berücksichtigung finden.

Die Grundstücke an der Brunnenstraße und an der Lortzingstraße in diesem Baublock gehören zu einem bisher mit Mietkasernen aus der Gründerzeit mit überbauten Hinterhöfen, schlechter Belichtung und Belüftung, ungenügenden sanitären Einrichtungen und ohne Freiflächen bebauten Gebiet, in dem es zur Verbesserung der Situation mit erheblichen Vorleistungen der öffentlichen Hand geboten war, diese ungesunden und unwürdigen, soziale Mißstände darstellenden Wohnverhältnisse durch Maßnahmen der Stadterneuerung zu beseitigen.

Nach dem Ergebnis der Untersuchungen der vorhandenen Altbaubebauung nach den für die Beurteilung der Erhaltungswürdigkeit und der Modernisierungsfähigkeit anerkannten Kriterien konnte die Entscheidung über die Bausubstanz unter anderem auf dem Grundstück der Einsprechenden auf Grund der bestehenden städtebaulichen Mißstände nur Beseitigung lauten. Die Behauptung der Einsprechenden, daß eine Sanierung wegen des guten baulichen Zustandes der Gebäude nicht durchgeführt werden müsse, ist unzutreffend. Auch durch die Vornahme unabdingbar notwendiger Instandhaltungsarbeiten, von der die Aufrechterhaltung der Bewohnbarkeit von Wohnungen abhängig war, ergab sich keine Änderung der in der Örtlichkeit gegebenen Situation. Die Baulichkeiten auf dem Grundstück haben nur einen sehr geringen Wert und werden den Mindestanforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 3 StBauFG nicht gerecht.

Die Klagen über Aufwendungen für Instandhaltungen auf Grund entsprechender Auflagen lassen im übrigen vermuten, daß ohne ein Einschreiten der Behörde nicht einmal den Mindestanforderungen an die Erhaltung und Bewohnbarkeit der Bausubstanz Rechnung getragen worden wäre.

Es trifft keineswegs zu, daß – wie behauptet wird – alle Mieter mit ihren komfortlosen Wohnungen zufrieden sind und ein Verbleiben in den billigen Altbauwohnungen der Umsetzung in Neubauten vorziehen; wie in der Betroffenenbeteiligung erkennbar wurde, hat ein großer Teil von ihnen Wert auf einen möglichst schnellen Nachweis besserer Wohnungen gelegt und ist auch bereit, dafür einen höheren Mietzins als bisher zu entrichten. Der vom Sanierungsträger in Aussicht genommene Wohnungsschlüssel wird dem Wohnbedarf entsprechen.

Der Nachweis von Stellplätzen für Neubauten wurde durch die Entwicklung der Motorisierung in den letzten Jahrzehnten unumgänglich und bedurfte ebenso wie die der Schaffung gesunder und menschenwürdiger Wohnverhältnisse dienende und im Interesse einer günstigeren Besonnung und Belüftung liegende Verbesserung der Grün- und Freifächensituation in den Wohngebieten der Regelung durch Rechtsvorschrift.

Im Rahmen der Neuordnung wurden auch die absehbaren Erfordernisse der gewerblichen Infrastruktur entsprechend dem Wohnungsschlüssel, der Bevölkerungsstruktur und der voraussichtlichen wirtschaftlichen Entwicklung berücksichtigt. Der Sanierungsträger beabsichtigt, den Ausbau der für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Gebäudeteile stufenweise entsprechend der Nachfrage zu vollziehen.

Obwohl das Interesse der Eigentümerin an der Erhaltung des Gebäudes verständlich ist, müssen hier – wie bereits ausgeführt – die für die Sanierung üblichen Kriterien angewandt werden. Es kann aber festgestellt werden, daß die im Rahmen der erforderlichen Verhandlungen durch den Sanierungsträger zu zahlende Ankaufssumme, über deren Höhe im Bebauungsplanverfahren keine Aussage getroffen werden kann, nach dem Verkehrswert erfolgen muß, so daß der Eigentümerin die Möglichkeit verbliebe, für den Erlös ein gleichwertiges Grundstück zu erwerben; die Existenz der Eigentümerin ist mithin in keiner Weise als gefährdet anzusehen.

Zu den nach Anfertigung des Deckblattes und anschließender Erörterung mit der Firma Austel nicht weiter verfolgten Bedenken und Anregungen zu 2. ist zu bemerken, daß sich Auswirkungen über das allgemein übliche und zumutbare Maß hinaus für den Zu- und Abfahrtsverkehr der Benutzer und Besucher der Grundstücke im Bereich der Passage durch die Belastung dieser Grundstücksflächen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit nicht ergeben werden. Die Belastung dürfte vielmehr auch den Interessen des Eigentümers im Hinblick auf die Verbesserung der Werbemöglichkeiten entgegenkommen.

Für die Durchführung der Vorhaben des Eigentümers im Bereich der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Unternehmensträgers der U-Bahn zu belastenden Fläche, die nur nach Abstimmung und im Einvernehmen mit dem begünstigten Unternehmensträger erfolgen kann, sind weder Schwierigkeiten noch Nachteile oder Behinderungen erkennbar. Fragen, die mit den Maßnahmen und Vorhaben im Zusammenhang stehen und die Durchführung, ihren Zeitpunkt und Kosten betreffen, können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht geklärt werden; sie sind zu gegebener Zeit zwischen den Beteiligten zu regeln.

Zu 3. konnte den Anregungen des Sanierungsträgers – wie bereits unter II. Inhalt des Planes ausgeführt und näher begründet – weitgehend entsprochen werden. Die für zweckmäßig erachtete städtebauliche Koordination der Fassaden und der Baukörper an der Brunnenstraße konnte im Bebauungsplan keinen Niederschlag finden. Diese Anregung wurde im Bezirksamt aufgegriffen und wird – soweit möglich – jeweils unter Einschaltung der zuständigen Stellen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Beachtung finden.

Für das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelegene, im Eigentum des Sanierungsträgers stehende Grundstück Brunnenstraße 68-69 (teilweise) und die Grundstücke Brunnenstraße 70 (teilweise) und 71 wurden die geplanten baulichen Anlagen durch eine reine Baukörperausweisung unter geringfügiger Veränderung der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt und mittels Knotenlinien gegen die übrigen Grundstücke und Grundstücksflächen abgegrenzt. Der Eigentümer der Grundstücke Brunnenstraße 70 und 71 wurde hierzu gehört und hat zu den Änderungen keine Bedenken vorgebracht.

Rechnung getragen werden konnte auch der Anregung, für die übrigen, im allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet gelegenen Grundstücke und Grundstücksflächen, für die keine reine Baukörperausweisung getroffen wurde, durch Eintragung der Geschoßflächenzahl 2,0 auf der Linie zur Abgrenzung der beiden Baugebiete festzusetzen, daß für die Ermittlung der baulichen Ausnutzung die zulässige Geschoßflächenzahl 2,0 für die in einem Eigentum stehenden Baugrundstücksflächen unabhängig von ihrer Gebietszugehörigkeit maßgebend ist.

Diese Änderung und die als Ergebnis der Entwurfsüberarbeitung vorgenommenen geringfügigen Änderungen der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche erforderten keine nochmalige öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes, da sie weder die Grundzüge der Planung noch nachbarliche Interessen berührten und sonstige öffentliche Belange den Änderungen nicht entgegenstanden. Der Bebauungsplan wurde durch das Deckblatt entsprechend geändert.

In das Deckblatt zum Bebauungsplan wurde auch eine Anhebung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse von fünf auf sechs für die überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Baugrundstücke Putbusser Straße 53-55 übernommen, zu der die Eigentümer der Grundstücke gehört worden sind und keine Bedenken und Anregungen vorgebracht haben. Sie berücksichtigt die auf Grund der Änderung des Flächennutzungsplanes durch den 7. Änderungsplan vorgegebene bauliche Ausnutzung der Grundstücke im Rahmen der zulässigen Geschosflächenzahl.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617 / GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), geändert durch Gesetz vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281 / GVBl. S. 2780), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237, 1969 I S. 11 / GVBl. S. 1676, 1969 S. 142);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321);

Gesetz über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz — StBauFG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2318, 3617 / GVBl. S. 2108, 1977 S. 116), geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3341, 1977 S. 667 / GVBl. S. 2836, 1977 S. 932);

Gesetz zur Ausführung des Städtebauförderungsgesetzes vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884);

Erste Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 4. Juli 1972 (GVBl. S. 1261, 1973 S. 1212).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Nach Angabe des Bezirksamtes betragen die unrentierlichen Sanierungskosten nach überschläglichen Ermittlungen etwa 7 650 000 DM, von denen bereits 590 000 DM verausgabt wurden.

Die Kapitalkosten, die Überschüsse aus der Grundstücksbewirtschaftung und die Sanierungsregiekosten sind zur Zeit noch nicht zu übersehen und daher unberücksichtigt geblieben. Die anfallenden Kosten werden dem Sanierungsträger aus dem Haushalt unter Abschnitt 1200, Haushaltsstelle 893 31, — Unterkonto 350 —, erstattet.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 14. Juni 1979

Der Senat von Berlin

Stobbe
Reg. Bürgermeister

Ristock
Senator
für Bau- und Wohnungswesen