



Vorlage - zur Kenntnissnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über **Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-60 für das Gelände zwischen Stralsunder Straße, Wolgaster Straße, Bernauer Straße und Brunnenstraße 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-60 für das Gelände zwischen Stralsunder Straße, Wolgaster Straße, Bernauer Straße und Brunnenstraße im Bezirk Wedding

Vom 10. April 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 (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan III-60 vom 20. Oktober 1976 mit Deckblatt vom 14. Dezember 1978 für das Gelände zwischen Stralsunder Straße, Wolgaster Straße, Bernauer Straße und Brunnenstraße 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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes III-60 liegt mit Ausnahme der Bernauer Straße 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 wurde.

Der Bebauungsplan ist Rechtsgrundlage für die Durchführung der dem städtebaulichen Ziel entsprechenden Neuordnung innerhalb des in seinem Geltungsbereich gelegenen Baublock. Er sichert einen Gemeinbedarfsstandort für eine Kindertagesstätte und schafft die Rechtsgrundlage für die Inanspruchnahme der für diesen Zweck noch benötigten privaten und im Eigentum des Sanierungsträgers stehenden Grundstücksflächen. Die übrigen Flächen im Geltungsbereich wurden dem allgemeinen Wohngebiet beziehungsweise dem Kerngebiet zugeordnet. Der Bebauungsplan regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegt ein 40,0 m breiter Streifen des Geländes entlang der Brunnenstraße im gemischten Gebiet und der übrige Teil 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. Januar 1976 (ABl. 1978 S. 1344), sind die Grundstücke Wolgaster Straße 2-5 und 6 (teilweise) sowie Teilflächen der Grundstücke Bernauer Straße 78-80 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – Kindertagesstätte –, ein 40,0 m breiter Geländestreifen entlang der Brunnenstraße als Kerngebiet mit der zulässigen Geschosflächenzahl 2,4, die übrigen Grundstücke als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschosflächenzahl 2,0, die Stralsunder Straße als Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Parkanlage – und die Brunnenstraße und die Bernauer Straße als „sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt. Außerdem ist das Gelände – mit Ausnahme der Bernauer Straße – 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 Wolgaster Straße 2-4, 5 (teilweise) und 6 (teilweise) sowie Teilflächen der Grundstücke Bernauer Straße 78-80 als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – Kindertagesstätte –, für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) unter Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse für eine zweigeschossige bauliche Anlage ausgewiesen wurden;
2. die Grundstücke Bernauer Straße 82 (teilweise) und 83, Brunnenstraße 51, Teilflächen der Grundstücke Brunnen-

straße 52-55, die Grundstücke Brunnenstraße 56-58, Stralsunder Straße 60-61 und eine Teilfläche des Grundstücks Stralsunder Straße 62-66 als Kerngebiet, für die überbaubaren Grundstücksflächen (erweiterte Baukörperausweisung) unter Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse für zwei- bis zehngeschossige bauliche Anlagen im Rahmen einer baulichen Nutzung von Geschosflächenzahl 2,0 ausgewiesen wurden;

3. die überwiegende Teilfläche des Grundstücks Stralsunder Straße 62-66, Teilflächen der Grundstücke Wolgaster Straße 5-6, Wolgaster Straße 7, Bernauer Straße 77, Teilflächen der Grundstücke Bernauer Straße 78-80, die Grundstücke Bernauer Straße 81 und 82 (teilweise) und Teilflächen der Grundstücke Brunnenstraße 52-55 als allgemeines Wohngebiet, für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperausweisung beziehungsweise erweiterte Baukörperausweisung) unter Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse für vier- bis sechsgeschossige bauliche Anlagen überwiegend im Rahmen einer baulichen Nutzung von Geschosflächenzahl 2,0 ausgewiesen. Eine viergeschossige bauliche Anlage auf Teilflächen der Grundstücke Wolgaster Straße 5 und 6 sowie Bernauer Straße 78-79, die in den unteren Geschossen als Teil der angrenzenden Kindertagesstätte genutzt werden soll, wurde auf Grund dieser Absicht mit einer entsprechenden Vorschlagsantragstellung versehen;
4. Teilabschnitte der Straßenverkehrsfläche der Brunnenstraße, der Stralsunder Straße, der Wolgaster Straße und der Bernauer Straße;
5. Sichtflächen auf den Grundstücken Bernauer Straße 77 – an der Einmündung der Wolgaster Straße in die Bernauer Straße – und Brunnenstraße 51 – an der Kreuzung Bernauer Straße / Brunnenstraße –.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

- a) Im Kerngebiet sind in den baulichen Anlagen oberhalb des zweiten Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig.
- b) Im allgemeinen Wohngebiet mit Ausnahme der im Bebauungsplan durch Buchstaben bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche und im Kerngebiet können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird.
- c) Die für die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet mit Ausnahme der im Bebauungsplan durch Buchstaben bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche und im Kerngebiet zulässige 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.
- d) Zur Herstellung von Fußgängerverbindungen im Bereich der mit einer Passage auszubildenden Bebauung im Kerngebiet entlang der Brunnenstraße und im mittleren Teil des Baublocks zur Anbindung der Kindertagesstätte an die Brunnenstraße ist eine im Bebauungsplan näher bezeichnete Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- e) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das gilt auch, wenn diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege, Zufahrten, Müllhäuschen und ähnliche Einrichtungen. Werbeanlagen und Stellplätze sind unzulässig.
- f) Die Sichtflächen sind von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten.

Durch Nebenzeichnung wurden Flächen des ersten Vollgeschosses an der Bernauer Straße zur Herstellung von Sichtbeziehungen zwischen der Bernauer Straße und dem Blockinnenraum und im Bereich der mit einem Gehrecht zugunsten

der Allgemeinheit zu belastenden Fläche als Luftgeschosse festgesetzt und die Überbaubarkeit dieser Fläche vom zweiten Vollgeschosß ab geregelt.

Die von der Darstellung Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Parkanlage – im 7. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan abweichende Festsetzung der Stralsunder Straße als Straßenverkehrsfläche steht nicht der Absicht entgegen, die Straßenverkehrsfläche entsprechend dem Ergebnis des Wettbewerbs „Freiraumplanung Vinetaplatz“ von der bisherigen Nutzung nach und nach – soweit die Erschließung anderweitig sichergestellt ist – freizustellen und für die Bewohner ein umfangreiches Angebot an Grünflächen mit Spiel-, Freizeit- und Bewegungsflächen zu schaffen, das vielfältige Beteiligungsmöglichkeiten eröffnet und zu einer erheblichen Steigerung des Wohnwertes in diesen Teilen des Sanierungsgebietes beiträgt. Erholungswert hat und zusammen mit der Festsetzung der überwiegenden Fläche des Blockinnenraumes als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und der danach durchzuführenden weitgehenden Begrünung dieser Fläche den Belangen des Umweltschutzes in einem hohen Maße Rechnung trägt. Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich im übrigen allgemein aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht.

Ein Erfordernis für die Festsetzung des Teilabschnittes der Stralsunder Straße als Grünfläche ist zur Zeit nicht gegeben. Mit Rücksicht auf den noch für längere Zeit sicherzustellenden Benutzer- und Besucherverkehr und auch im Interesse einer einheitlichen Regelung in den Bebauungsplänen – ein Teil der Bebauungspläne für dieses Gebiet ist bereits festgesetzt – wurde an einer Festsetzung als Straßenverkehrsfläche festgehalten. Um dem Ziel der Darstellung des Flächennutzungsplanes noch besser gerecht zu werden, wird erwogen, zu einem späteren Zeitpunkt – nach Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen – die besondere Zweckbestimmung – Fußgängerbereich – im Wege der straßenrechtlichen Widmung vorzunehmen.

Die bauliche Nutzung der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet überschreitet die Höchstwerte des nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 für allgemeine Wohngebiete zulässigen Maßes der Nutzung.

Da eine im Rahmen der Geschosßflächenzahl 2,0 liegende bauliche Nutzung der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet – wie im Bebauungsplan festgesetzt – unter Zugrundelegung der Vorschriften des § 17 Abs. 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 städtebaulich gerechtfertigt war und sonstige öffentliche Belange dieser Ausnutzung nicht entgegenstanden, wurde für diesen und die hierfür in Frage kommenden übrigen Bereiche des allgemeinen Wohngebietes im Sanierungsgebiet Wedding – Brunnenstraße im 7. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan von Berlin die Darstellung des Maßes der Nutzung auf Geschosßflächenzahl 2,0 angehoben.

Die Grundstücke gehörten bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 bereits zu einem überwiegend bebauten, baulich weit höher genutzten Gebiet. Neben den städtebaulichen-gestalterischen Gründen (Sicherstellung der erwünschten Traufhöhen für die Randbebauungen entlang der Stralsunder Straße und der Bernauer Straße und einer guten Anbindung der niedrigen baulichen Anlage der Kindertagesstätte an eine dieser Randbebauungen) sprachen auch stadtwirtschaftliche Gründe für eine intensivere bauliche Nutzung des zudem verkehrsgünstig gelegenen Bereiches.

In Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, der für das allgemeine Wohngebiet die Geschosßflächenzahl 2,0 und für das Kerngebiet die Geschosßflächenzahl 2,4 darstellt, wurde für den überwiegenden Teil des Bebauungsplanbereiches die Geschosßflächenzahl 2,0 festgesetzt, für deren Ermittlung die jeweils in einem Eigentum stehenden Baugrundstücksflächen des Gesamtareals unabhängig von ihrer Gebietszuordnung maßgebend sind. Die im Rahmen von Geschosßflächenzahl 2,0 liegende bauliche Nutzung für diesen Teilbereich des Sanierungsgebietes Wedding – Brunnenstraße entspricht der zum Teil bereits verwirklichten Gesamtkonzeption für die Neu-

ordnung. Die in diesem Zusammenhang im Zuge der Konkretisierung der Planung vorgenommene Festsetzung eines niedrigeren Nutzungsmaßes für die im Flächennutzungsplan als Kerngebiet mit der zulässigen Geschosßflächenzahl 2,4 dargestellten Grundstücksflächen entlang der Brunnenstraße berücksichtigt die nach dem städtebaulichen Neuordnungskonzept hier angestrebte Geschlossenheit der Randbebauung in bezug auf die Gebäudehöhe mit einer vorgelagerten Laden- und Bürozeile und eines vom Straßenverkehr abgewandten, in die Bebauung einbezogenen und die einzelnen Bauabschnitte verbindenden Fußgängerbereiches in einer Ladenpassage. Sie ermöglicht zugleich eine Abschirmung der in den oberen Vollgeschossen der Randbebauung vorgesehenen Wohnnutzung durch die im Verhältnis zur Tiefe der vorgelagerten Bebauung stehende Gebäudehöhe. Die geringfügig niedrigere bauliche Nutzung liegt zudem im Interesse einer Erhaltung des urbanen Charakters dieses Gebietes und stellt sicher, daß mit der Neuordnung günstigere Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen und somit eine wesentliche Verbesserung des Wohnwertes erreicht wird.

Die notwendigen Stellplätze werden in einer geplanten Tiefgarage (Eintragung als Vorschlag) nachgewiesen. Dadurch können die nicht überbaubaren Flächen im Blockinnenraum weitgehend als Grün- und Freiräume genutzt werden. Den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs wird in befriedigender Weise Rechnung getragen. Kinderspielplätze und Freizeit- und Bewegungsflächen können im erforderlichen Umfang und in günstiger Lage auf den Freiflächen des Blockinnenraumes untergebracht werden.

In dem für die Kindertagesstätte festgelegten Einzugsbereich, der das gesamte Sanierungsgebiet Wedding – Brunnenstraße umfaßt, wurde nach den planerischen Abschätzungen eine Spitzenzahl von etwa 25 000 Einwohnern errechnet. Für diese Einwohnerzahl sind nach der Berechnungsgrundlage des ab Oktober 1974 zu beachtenden Kindertagesstätten-Entwicklungsplanes (KEP) I etwa 1880 Kindertagesstättenplätze bereitzustellen. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplanbereich vorgesehenen Kindertagesstätte mit 156 Plätzen und den vorhandenen Kindertagesstätten auf den Grundstücken Putbusser Straße 22 mit 40 Plätzen, Graunstraße 11 a mit 136 Plätzen, Ackerstraße 60 mit 101 Plätzen, Wattstraße 16 mit 105 Plätzen, Demminer Straße 27 mit 30 Plätzen, Feldstraße 20 mit 55 Plätzen und Wolliner Straße 23 mit 70 Plätzen verbleibt für den beschriebenen Bereich mithin noch ein Fehlbefund von etwa 1180 Plätzen.

Dieser Bedarf ist erst im Rahmen der weiteren Planungs- und Durchführungsarbeit zu decken.

Die geplante Kindertagesstätte mit 156 Plätzen trägt wesentlich zur Minderung des Fehlbefunds an Kindertagesstättenplätzen in dem erwähnten Einzugsbereich bei. Die Standortgröße beträgt einschließlich des Grundstücks Wolgaster Straße 2 etwa 3 600 m². Nach den Richtlinien des Kindertagesstättenentwicklungsplanes (KEP) I müssen für jeden Kindertagesstättenplatz 20 m² Grundstücksfläche bereitgestellt werden. Da die in Rede stehende Kindertagesstätte für eine flexible Belegung von 156 bis 196 Plätzen eingerichtet werden soll, würde die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche gerade für eine mittlere Belegung mit etwa 180 Plätzen ausreichen.

Es ist beabsichtigt, die Freifläche des Standortes im Grenzbereich mit einer Abpflanzung von 3 bis 4 m Breite zu versehen, um eine Abschirmung zu der umliegenden Wohnbebauung zu erzielen. Hieraus ergibt sich eine Einschränkung der nutzbaren Freifläche. Auf die Festsetzung des Standortes unter Einschluß des in Rede stehenden Grundstückes für den vorgenannten Zweck konnte mithin nicht verzichtet werden. Seine Inanspruchnahme ist ebenso wie die Inanspruchnahme der dem Sanierungsträger gehörenden Teilflächen des Standortes unumgänglich. Andere für den Standort ebenso geeignete berlineigene Grundstücksflächen stehen nicht zur Verfügung. Das Grundstück wäre im übrigen aus städtebaulicher Sicht wegen seiner relativ geringen Größe in seiner auf Grund der vorhandenen und geplanten Bebauung entstandenen Rand-situation baulich nicht mehr zufriedenstellend nutzbar.

Bei Erwägung der Interessen der Eigentümerin des Grundstücks Wolgaster Straße 2, das Eigentumsrecht an dem Grund-

stück zu erhalten, um es mit einer im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Anlage zu bebauen, mit dem Interesse von mehreren hundert Personen, für ihre Kinder geeignete Kindertagesstättenplätze in günstiger Lage im Einzugsbereich der Wohnung und mit einer der Alters- und Entwicklungsstufe angepaßten Ausstattung zu bekommen und den öffentlichen Belangen, denen die Notwendigkeit zugrunde liegt, für die Bereitstellung der Wohnfolgeeinrichtungen entsprechend dem Konzept für die Neuordnung des Sanierungsgebietes nach dem Stand der Erkenntnisse Sorge zu tragen, mußte der Errichtung einer Kindertagesstätte auf der in Rede stehenden Standortfläche auf Grund ihrer günstigen Zuordnung zum zu versorgenden Wohnbereich der Vorrang eingeräumt werden.

Die der Planung entsprechenden Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen wurden unter Aufhebung der gegenstandslos gewordenen, auf Allerhöchste Cabinets Ordre (ACO) erlassenen Straßen- und Baufluchtlinien und der förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien festgesetzt.

Die vorhandenen nicht erhaltenswerten Gebäude und Einfriedungen wurden entsprechend § 10 Abs. 1 des Städtebauförderungsgesetzes 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.

Die Planung der Neugestaltung wurde gemäß § 9 des Gesetzes über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz) vom 27. Juli 1971 mit den Betroffenen erörtert; Auswirkungen für den Bebauungsplan ergaben sich nicht.

Die 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. 2231, 3617 / GVBl. S. 1830, 1977 S. 116) nicht erforderlich.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Wedding hat dem Bebauungsplan am 16. Dezember 1976 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 in der Zeit vom 17. Januar bis 17. Februar 1977 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan wurden von Herrn Rechtsanwalt Karl Lange für Herrn Hans Hehlke, Eigentümer des Grundstücks Brunnenstraße 51, und für Frau Edith Hehlke, Eigentümerin des Grundstücks Brunnenstraße 52, vorgebracht. Die Bedenken und Anregungen, die sich im wesentlichen gegen die von dem Einsprechenden irrümlich vermutete Inanspruchnahme einer Teilfläche des Grundstücks Brunnenstraße 51 als Grünfläche und gegen die Festsetzung einer Sichtfläche auf diesem Grundstück richteten, für die nach Auffassung des Einsprechenden keine Notwendigkeit besteht, und in denen die Absicht zum Ausdruck kam, sich als Träger an der Sanierungsdurchführung zu beteiligen, wurden mit dem Erwerb der Grundstücke durch den Sanierungsträger gegenstandslos.

Von der Deutschen Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaues, gemeinnützige Aktiengesellschaft (DeGeWo), die als Sanierungsträger mit der Durchführung der Maßnahme beauftragt wurde und mit Ausnahme des Grundstücks Brunnenstraße 53 Eigentümerin der im Baublock gelegenen, dem allgemeinen Wohngebiet und dem Kerngebiet zugehörigen Baugrundstücke ist, wurde angeregt,

1. die durch Planergänzungsbestimmung getroffene Regelung nach der im Kerngebiet in den baulichen Anlagen oberhalb des zweiten Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig sind, dahingehend zu ändern, daß Wohnungen bereits oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässig sind, da nach den Erfahrungen des Sanierungsträgers der zweigeschossige Kerngebietsbereich gewerblich nicht vermietbar sei und damit die Wirtschaftlichkeit des gesamten Projektes in Frage gestellt werde;

2. die als Luftgeschoß ausgewiesene Erdgeschoßgrundfläche des Baukörpers an der Bernauer Straße an drei Stellen um die Flächen notwendiger Treppenhäuser mit Eingangshallen, Müll- und Fahrradräume und konstruktiv notwendiger Stützen und Abfangungen einzuschränken;
3. den im Zuge einer Fußgängerverbindung durch den Baublock als Luftgeschoß ausgewiesenen Durchgang durch das viergeschossige Gebäude nahe der Wolgaster Straße aus gestalterischen Gründen nicht zwei-, sondern nur eingeschossig festzusetzen und
4. für das allgemeine Wohngebiet und für das Kerngebiet – soweit keine reine Baukörperausweisung vorgenommen wird – festzusetzen, daß für die Ermittlung der baulichen Ausnutzung die zulässige Geschoßflächenzahl 2,0 für die in ihrem Eigentum stehenden Baugrundstücksflächen unabhängig von ihrer Gebietszugehörigkeit maßgebend ist.

Die Anregung zu 1. wurde vom Sanierungsträger zurückgenommen, nachdem der Sanierungsträger darauf hingewiesen worden ist, daß nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 Wohnungen auch unterhalb des 3. Vollgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden könnten, vorausgesetzt der Sanierungsträger verpflichtet sich, die während dieser nach dem Sanierungskonzept nur als zwischenzeitlich anzusehenden Nutzung des zweiten Vollgeschosses der acht- beziehungsweise zehngeschossigen Randbebauung entlang der Brunnenstraße für Wohnzwecke auf die Errichtung des zweiten Vollgeschosses der vorgelagerten zweigeschossigen Bebauung, zu verzichten.

Den Anregungen der DeGeWo zu 2., 3. und zu 4. konnte entsprochen werden. Die städtebauliche Idee, die Bernauer Straße und den Blockinnenbereich zueinander zu öffnen und damit optisch zu erweitern, wird durch die Änderung nicht aufgegeben, wie auch die Einschränkung der Luftgeschosse im Bereich des erwähnten Durchgangs in der Anregung zu 3., die zu einer gestalterisch besseren Lösung des nur viergeschossigen Gebäudes beiträgt und die ausgleichende Regelung für die Heranziehung der Grundstücksflächen in beiden Baugebieten bei der Berechnung des Maßes der Nutzung sowie die Festsetzung der Geschoßflächenzahl 2,0 für beide Baugebiete, die – wie bereits unter II. Inhalt des Planes näher begründet – im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan liegen, berühren weder die Grundzüge der Planung noch stehen den Änderungen öffentliche Belange entgegen. Die Anregungen zu 2., 3. und 4. wurden im Deckblatt zum Bebauungsplan berücksichtigt.

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 (AGBBauG) 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. Haushaltmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die unrentierlichen Sanierungskosten betragen nach überschläglichen Ermittlungen etwa 2 352 000 DM. Davon sind bereits 1 177 000 DM verausgabt worden.

Die Kapitalkosten, die Überschüsse aus der Grundstücksbewirtschaftung und die Sanierungskosten sind zur Zeit noch nicht zu übersehen und daher unberücksichtigt geblieben. Die anfallenden Kosten werden dem Sanierungsträger aus Abschnitt 1201 HSt. 893 31 Unterkonto 353 erstattet.

Der Bau der Kindertagesstätte ist ab 1977 unter Abschnitt 4030 – Wedding – HSt. 701 12 mit Gesamtkosten in Höhe von 3 400 000 DM finanziert.

Die Kosten für den Umbau der Straßenverkehrsfläche und für die Herstellung der Grünflächen sind zur Zeit noch nicht zu übersehen. Sie werden zu gegebener Zeit in den Fachhaushalt eingestellt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Siehe Ausführungen unter II. Inhalt des Planes.

Berlin, den 10. Mai 1979

Der Senat von Berlin

L ü d e r
Bürgermeister

R i s t o c k
Senator
für Bau- und Wohnungswesen