



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-89 für das Gelände zwischen Plantagenstraße, Pasewalker Straße, Gerichtstraße und Adolfstraße 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-89 für das Gelände zwischen Plantagenstraße, Pasewalker Straße, Gerichtstraße und Adolfstraße im Bezirk Wedding

Vom 10. Dezember 1975

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037 / GVBl. S. 1230), in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan III-89 vom 5. November 1974 für das Gelände zwischen Plantagenstraße, Pasewalker Straße, Gerichtstraße und Adolfstraße 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

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

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen in einem Bereich, der auf Grund der Ersten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 4. Juli 1972 (GVBl. S. 1261) als Sanierungsgebiet Wedding-Nettelbeckplatz förmlich festgelegt worden ist.

Der Bebauungsplan ist als Grundlage für die Neubebauung des überwiegend mit überalterten, nicht erhaltenswerten Wohngebäuden bebauten und auch von Kriegseinwirkungen betroffenen Geländes im Rahmen der Stadterneuerung aufgestellt worden.

Die für eine Neubebauung vorgesehenen Grundstücke befinden sich mit Ausnahme eines Grundstücks, auf dem ebenfalls noch alte Wohnbebauung vorhanden ist, im Eigentum des Sanierungsträgers, der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892, Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen eGmbH. Ein weiteres privates Grundstück konnte bereits mit einem Wohngebäude neu bebaut werden.

Der Bebauungsplan sichert die städtebaulichen Absichten einschließlich der der Erschließung dienenden Straßenverkehrsflächen und regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegen die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe V/3.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 5. Änderungsplan vom 28. November 1973 (ABl. 1975 S. 89), ist das Gelände als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschosflächenzahl 1,0 dargestellt und gemäß § 5 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes als Sanierungsgebiet gekennzeichnet.

II. Inhalt des Planes

Die Baugrundstücke wurden in Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

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

1. Straßenbegrenzungslinien für Teilabschnitte der Plantagenstraße, der Pasewalker Straße, der Gerichtstraße und der Adolfstraße;
2. für das bereits neu bebaute private Grundstück Plantagenstraße 39–40 Ecke Pasewalker Straße 6, für das nach der städtebaulichen Konzeption neu zu bebauende private Grundstück Gerichtstraße 36 Ecke Adolfstraße und für die im Eigentum des mit der Durchführung der Stadterneuerungsmaßnahmen beauftragten Sanierungsträgers stehenden Grundstücke überbaubare Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) durch Baugrenzen für sechs-, sieben- und achtgeschossige bauliche Anlagen unter Angabe der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse, als höchstzulässiges Maß für die bauliche Ausnutzung der Grundstücke die Geschosflächenzahl 2,2;
3. ein Garagengebäude mit drei Geschossen und Dachstellplätzen für die Unterbringung des überwiegenden Teiles der für die Wohnanlage des Sanierungsträgers notwendigen Stellplätze. (Die übrigen Stellplätze werden in einer als Vorschlag eingetragenen Tiefgarage und im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dieser Baugrundstücke nachgewiesen. Die Stellplätze für das neu bebaute private Grundstück Plantagenstraße 39–40 Ecke Pasewalker Straße 6 werden ebenfalls im Bereich einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche auf diesem Grundstück nachgewiesen.)

Durch Planergänzungsbestimmungen wurde unter anderem geregelt, daß

- a) im allgemeinen Wohngebiet im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden können, wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird;

- b) die Festsetzung der Fläche für Garagengebäude mit Dachstellplätzen bei Bedarf weitere benötigte Stellplätze nicht ausschließt, die auf dieser Fläche nicht untergebracht werden können;
- c) die Höhenlage der baulichen Anlage auf der festgesetzten Fläche für Garagengebäude mit Dachstellplätzen sich daraus bestimmt, daß eine Gebäudehöhe von 43,5 m über NN nicht überschritten werden darf.

Das gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes erhöhte und die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung überschreitende Maß der baulichen Nutzung für die Baugrundstücke ist als Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung anzusehen und nach § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung aus besonderen städtebaulichen Gründen gerechtfertigt.

Der Baublock liegt im zentralen Bereich des Bezirks Wedding an der Gerichtstraße als örtlicher Hauptverkehrsstraße, die in nächster Nähe mehrere überörtliche Hauptverkehrsstraßenzüge – Müllerstraße, Reinickendorfer Straße und Fennstraße/Pankstraße – kreuzt, und verfügt über eine gute verkehrliche Erschließung und Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz sowie an das schienengebundene Nahverkehrsnetz (U-Bahn und S-Bahn).

Zur Erzielung einer städtebaulich und stadtwirtschaftlich zufriedenstellenden Gesamtlösung für den Baublock im Rahmen der Neuordnung war die intensivierte Nutzung unter Berücksichtigung der guten verkehrlichen Erschließung und der Lage im Innenstadtbereich zu vertreten.

Der Bebauung der Grundstücke kam in dieser im Stadtbild hervortretenden Lage und insbesondere wegen der Nachbarschaft zu der westlich angrenzenden Grünfläche (Friedhof) eine besondere städtebauliche Bedeutung zu.

Auch die Zielsetzung, einer möglichst großen Anzahl der bisherigen Bewohner des Sanierungsgebietes ihren Wohnbereich zu erhalten und das durch die Stadterneuerung in den Sanierungsgebieten entstehende Wohnungsdefizit zu mindern, war hierfür mitbestimmend.

Die städtebaulichen Belange und die städtebaulich-gestalterischen Anforderungen, die an die Bebauung in dieser Lage zu stellen sind, waren für die Ausweisung der Grundflächen der baulichen Anlagen und für die ausgewiesenen Vollgeschoszhöhen bestimmend. Die Verteilung der Baumassen stellt sicher, daß mit der Neuordnung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, eine wesentliche Verbesserung des Wohnwertes erreicht wird und die Neubebauung sich in zufriedenstellender Weise in die vorhandene, zum Teil bereits neu errichtete Bebauung der Umgebung eingliedert.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf den Grundstücken überwiegend in einem Garagengebäude mit Dachstellplätzen, teils in einer Tiefgarage und teils auf ebenerdigen Stellplätzen nachgewiesen, so daß auch den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs in befriedigender Weise Rechnung getragen wird und ausreichend große Grün- und Freiräume verbleiben. Die Anhebung verändert weder den Charakter des Baugebietes noch berührt sie die Grundzüge der Planung. Sonstige öffentliche Belange stehen der höheren Nutzung nicht entgegen.

Der Baublock wird durch die ihn umgebenden Straßen erschlossen.

Die gegenstandslos gewordenen, überwiegend durch Allgemeine Cabinets Ordre (ACO) erlassenen Straßen- und Baufuchtlinien wurden aufgehoben und der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen festgesetzt.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wedding hat dem Bebauungsplan am 20. März 1975 zugestimmt.

Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 12. Mai bis 12. Juni 1975 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen wurden zum Bebauungsplan nicht vorgebracht.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037 / GVBl. S. 1230), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237, berichtigt BGBl. 1969 I S. 11 / GVBl. S. 1676, berichtigt GVBl. 1969 S. 142);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884);

Gesetz über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz) vom 27. Juli 1971 (BGBl. I S. 1125 / GVBl. S. 1389), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. März 1975 (BGBl. I S. 705 / GVBl. S. 1024);

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, berichtigt GVBl. 1973 S. 1212).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Nach Angabe des Bezirksamtes betragen die unrentierlichen Sanierungskosten nach überschläglichen Ermittlungen etwa 3 054 000 DM, davon sind bereits bis zum 1. Mai 1974 2 872 000 DM verausgabt worden.

Die Mittel sind im Haushalt unter Abschnitt 1200 HSt. 893 31, Unterkonto 350, eingestellt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 23. Dezember 1975

Der Senat von Berlin

Oxford
Bürgermeister

Ristock
Senator für
Bau- und Wohnungswesen