

Gesetz- und Verordnungsblatt



Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin · Herausgeber: Senatsverwaltung für Justiz

62. Jahrgang Nr. 9

Berlin, den 14. März 2006

A 3227 A

Inhalt

3. 1. 2006	Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans VI-34-2 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg	222
17. 1. 2006	Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans V-34 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain	222
21. 2. 2006	Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans 1-13B im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Mitte	223
9. 3. 2006	Bekanntmachung der Neufassung der Wahlordnung für die Wahlen zum Abgeordnetenhaus und zu den Bezirksverordnetenversammlungen (Landeswahlordnung – LWO)	224
7. 2. 2006	Berichtigung der Neufassung des Berliner Wassergesetzes (BWG) vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357)	248

Verordnung

über die Festsetzung des Bebauungsplans VI-34-2 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg

Vom 3. Januar 2006

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs 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 § 6 Abs. 5 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VI-34-2 vom 3. Dezember 2004 für die Grundstücke Oranienstraße 59–62 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann beim Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abteilung für Stadtentwicklung und Bauen, Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauaufsicht, Fachbereich Vermessung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abteilung für Stadtentwicklung und Bauen, Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauaufsicht, Fachbereich Stadtplanung und Fachbereich Bauaufsicht, kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
 2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs)
- wird hingewiesen.

§ 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
2. eine nach § 214 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

innerhalb von zwei Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

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

Berlin, den 3. Januar 2006

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Reinauer

Bezirksbürgermeisterin

Schulz

Bezirksstadtrat für
Stadtentwicklung und Bauen

Verordnung

über die Festsetzung des Bebauungsplans V-34 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain

Vom 17. Januar 2006

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs 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 § 6 Abs. 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan V-34 vom 8. März 2005 für die Grundstücke

Jessnerstraße 24/36, Travestraße 1 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann beim Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abteilung für Stadtentwicklung und Bauen, Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauaufsicht, Fachbereich Vermessung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abteilung für Stadtentwicklung und Bauen, Amt für Stadt-

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

**zum Bebauungsplan VI-34-2
für die Grundstücke Oranienstraße 59-62**

im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg
Ortsteil Kreuzberg

Berlin, Dezember 2005

Inhalt:

I.	Planungsgegenstand.....	3
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit.....	3
2.	Plangebiet.....	3
II.	Planinhalt.....	3
1.	Planerische Ausgangssituation.....	3
2.	Intention des Plans (generelle Zielvorstellung/Leitbild).....	4
3.	Wesentlicher Planinhalt (Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen).....	4
a)	Öffentliche Parkanlage (Grünfläche).....	4
b)	Erschließung.....	5
III.	Auswirkungen des Bebauungsplans.....	6
1.	Eingriffsregelung.....	6
2.	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	6
3.	Finanzielle Auswirkungen.....	6
IV.	Verfahren.....	7
V.	Rechtsgrundlagen.....	9

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Nach der Aufgabe der überörtlichen Straßenplanung (Ausbau der Oranienstraße in einer Breite von über 70m), teilweise festgesetzt im Bebauungsplan VI-34, ergab sich die Möglichkeit, die Flächen im Bereich nordwestlich des Moritzplatzes einer neuen Nutzung zuzuführen. In diesem Zusammenhang wurde 1993/1994 ein sogenanntes „diskursives Planungsverfahren“ mit dem Ergebnis durchgeführt, hier eine Bebauung und einen „Pocket-Park“ zu realisieren (nach der geplanten Zusammenlegung der Grundstücke durch die Eigentümerin der nördlich angrenzenden Flächen).

In diesem Sinne wurde daraufhin der Beschluss gefasst, die Bebauungspläne VI-34 sowie VI-34-1 in Teilen durch den Bebauungsplan VI-34-2 zu ändern, mit dem Ziel, die Flächenverteilungen neu zu ordnen, sowie die Bebauung der nordöstlichen Platzkante und den Pocket-Park planungsrechtlich zu ermöglichen und zu sichern.

Dieses Verfahren ist durch die veränderte Marktsituation im Wohnungsbau zum Erliegen gekommen. Die Eigentümerin der Teilflächen im ursprünglichen Plangebiet (Prinzenstr. 79-81) hat nunmehr bekundet, die geplante Neubebauung nicht errichten zu wollen. Auch Flächenanpassungen (Grundstückstausch), wie im „diskursiven Planungsverfahren“ angedacht, sollen nicht mehr erfolgen.

Im Laufe der Jahre hat sich südlich des Gebäude Prinzenstr. 81 an der Oranienstraße aus einer zuvor temporären, inzwischen eine Grünfläche mit jetzt prägendem Baumbestand entwickelt. Städtebaulich schafft diese Grünanlage heute einen harmonischen Übergang zwischen den Rudimenten der Ursprungsbebauung am Moritzplatz aus dem 19. Jahrhundert und den gewerblichen sowie Wohnnutzungen der 50er/60er Jahre. Eine Wiederherstellung der südlichen Platzkanten ist Zielsetzung und lässt sich auf diesen Grundstücken auch herstellen. Der nordwestliche Quadrant allerdings erfordert eine komplette Neuordnung, die mit dem „diskursiven Planungsverfahren“ 93/94 versucht wurde, von der jedoch inzwischen Seiten der Eigentümer definitiv Abstand genommen wurde. Der inzwischen prägende Baumbestand schafft hier eine „grüne Platzkante“ und leistet darüber hinaus städtebaulich einen Beitrag zur Reduzierung des prägnanten Grünflächendefizits in Kreuzberg. Um diese Grünfläche in ihrem Bestand zu sichern und Maßnahmen zur Verbesserung in ihrer ökologischen und städtebaulichen Qualität zu ermöglichen, soll eine entsprechende Teilfläche des Bebauungsplans VI-34 durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans VI-34-2 geändert werden. Änderungen im Bereich des Bebauungsplans VI-34-1, wie ursprünglich zum Zwecke der Schaffung zusätzlicher Bauflächen geplant, sind nicht mehr erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans VI-34-2 berührt nach der Geltungsbereichsänderung im Jahre 2003 nicht mehr die Plangebietsflächen des Bebauungsplans VI-34-1.

2. Plangebiet

Das vollerschlossene Plangebiet umfasst jetzt die Grundstücke Oranienstraße 59-62 sowie die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bis zur jeweiligen Straßenmitte im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg.

II. Planinhalt

1. Planerische Ausgangssituation

Die Flächen des Plangebietes liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans VI-34 und sind festgesetzt als Verkehrsfläche. Bei den außerhalb des Plangebietes VI-34 liegenden Flächen handelt es sich um vorhandene Verkehrsflächen im Bereich des Moritzplatzes.

Der Flächennutzungsplan stellt die Plangebietsflächen als Wohnbaufläche, W1 dar. Die Festsetzung einer Grünfläche widerspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Gebietsbezogene, kleinere Grünanlagen werden als notwendiger Bestandteil von Baugebieten in der untergeordneten Größe (< 3 ha) in der Regel nicht gesondert im Flächennutzungsplan dargestellt (wie z.B. auch Kinderspielplätze o.ä.).

Bereichsentwicklungsplanung

von 1988/Ergänzung 1991: öffentliche Grünfläche

Fortschreibung 2004: öffentliche Grünfläche -Parkanlage-

Planwerk Innenstadt: bauliche Fassung der Platzkante zum Moritzplatz

Denkmalschutz:

Der U-Bahnhof Moritzplatz (erbaut 1926-28 nach Planung von Peter Behrens) ist als Denkmal in der Denkmalliste Berlin aufgeführt. Die Schutzgutausweisung umfasst auch die Zugänge zum U-Bahnhof Moritzplatz.

2. Intention des Plans (generelle Zielvorstellung/Leitbild)

Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage

3. Wesentlicher Planinhalt (Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen)

a) Öffentliche Parkanlage (Grünfläche)

Auf den landeseigenen Flächen, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan VI-34 für den Ausbau der Oranienstraße gesichert wurden, hat sich im Laufe der Zeit eine kleine Grünfläche mit zum Teil bereits raumprägendem Baumbewuchs entwickelt. Im Zusammenhang mit der ehemaligen Überplanung dieser Fläche zu Bauzwecken sollte das Grünflächendefizit des Bezirkes in der Weise ausgeglichen werden, dass als Ersatz für die heutige Grünfläche nördlich der geplanten Blockkanten-Bebauung entlang des Moritzplatzes ein neuer „Pocket-Park“ projektiert war.

Die Veränderungen auf dem Grundstücksmarkt im Allgemeinen und in der konkreten Situation im Besonderen (siehe auch: Veranlassung und Erforderlichkeit) führen dazu, dass die bestehende Grünanlage erhalten und in ihrer Qualität nach Möglichkeit angemessen aufgewertet werden soll.

Diese jetzt verfolgte bestandschützende Planung steht nicht im Widerspruch zu dem städtebaulichen Ziel, den Moritzplatz in Anlehnung an das historische Vorbild der Platzfolgen der Luisenstadt zu rekonstruieren (dokumentiert unter anderem im Planwerk Innenstadt). Der gesamte Bereich nordwestlich des Moritzplatzes wurde in den 60'er und frühen 70'er Jahren in der für diese Zeit typischen Siedlungsform bebaut. Eine besondere Prägung erhielt aber diese Siedlungsfläche und damit auch diese Kante des Moritzplatzes durch die Errichtung der 10-geschossigen Wohnhäuser westlich der Prinzenstraße. Diese, durch die zeitgleich geplante Straßenverbreiterung der Oranienstraße entstandene Fläche (Bebauungsplan VI-34) wurde als temporäre Grünanlage gestaltet. Dies geschah passend zum hier entstandenen Siedlungsbild, im Sinne der westlich angrenzenden, mit großzügigen Grünflächen aufgelockerten Bebauung der Nachkriegszeit, die unter dem Leitbild der durchgrünten Stadt stand.

Im Hinblick auf das Ziel der historischen Rekonstruktion des Platzes ist diese atypische Situation aber aus städtebaulicher Sicht durchaus erhaltenswert, da hier zum einen ein Zeitab-

schnitt der Siedlungsbauentwicklung in besonderer Weise dokumentiert wird. Zum anderen ist die Platzkante sowohl durch die heutige Wuchshöhe der Vegetationsbestände als auch durch die Gesamtwirkung der baulichen Situation angemessen ausgebildet und soll durch weitere Pflanzungen gezielt als eine „grüne“ Platzkante ausgeformt werden.

Die Vorgaben des Planwerkes Innenstadt zeigen zwar eine Bebauung aller Platzkanten des Moritzplatzes unter der Einbeziehung mehrerer Grundstücke mit unterschiedlichen Grundstückseigentümern. Eine sinnvolle Bebauung dieser Blockkante erfordert jedoch das Zusammenwirken der Eigentümer, um z.B. die Grundbesitzverhältnisse neu zu ordnen. Diese Bereitschaft ist gegenüber der ursprünglichen Planungsabsicht zurückgenommen worden. Die verbleibende Fläche aus dem Eigentum des Landes Berlin lässt nur eine eingeschränkte bauliche Nutzung zu. Die Ausrichtung eines möglichen Baukörpers mit seinen bevorzugten Fassaden nach Süden, Osten und Westen kann auf dem verbleibenden Grundstück nur zu stark belasteten Verkehrsflächen (Hauptverkehrsstraßen) erfolgen. Attraktive Wohnungen lassen sich bei dieser Ausrichtung der möglichen Baukörper kaum herstellen. Gesunde Wohnbedingungen wären insbesondere durch die fehlenden geschützten Freiflächen nur erschwert zu realisieren.

Eine Bebauung der Flächen zur Herstellung einer geschlossenen Blockkante um den Moritzplan würde, wegen der geringen Grundstücksgröße, insgesamt zu Lasten der öffentlichen Grünfläche erfolgen. Das städtebauliche Ziel, die Platzkante des Moritzplatzes allein durch bauliche Anlagen wiederherzustellen, würde so zu einer Einbuße an dringend benötigten, öffentlich zugänglichen Freiflächen einhergehen.

Aus diesen Gründen wird von dem Ergebnis der „von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung“ (§1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB) [Planwerk Innenstadt] abgewichen und den Vorgaben der Bereichsentwicklungsplanung gefolgt. Gleichzeitig wird den Belangen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Erholung sowie der Belange des Umweltschutzes der Vorzug gegenüber einer Bebauung dieser Fläche gegeben.

Die Sicherung der Grünfläche gestattet es dem Bezirk darüber hinaus, in Zukunft auf dieser Fläche Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe, die an anderer Stelle erfolgen, bei Bedarf durchführen zu können (planexterne Kompensation). Die Funktion als sogenannter „Ausgleichs-Bebauungsplan“ wird durch § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB zugelassen. Die zeitliche Entkopplung (Festsetzung als Ausgleichs-Bebauungsplan -jetzt-, Zuordnung durch Festsetzung im Eingriffs-Bebauungsplan -zukünftig-) gibt dem Land Berlin die Möglichkeit, auf von ihm bereitgestellten Flächen vorsorgend bereits Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen und ggfls. durchzuführen, bevor im Eingriffs-Bebauungsplan die Eingriffe und ihre Zuordnung zu den Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Dies kann erhebliche beschleunigende und kostensparende Auswirkungen für zukünftige Planungen haben.

Boden/Altlasten

Die historische Bebauung der Grundstücke ist im Krieg teilweise zerstört worden. Es ist deshalb mit Auffinden von Trümmerschuttverfüllungen zu rechnen. Typische Belastungen, die von Trümmerschutt verursacht werden, sind Kontaminationen mit Schwermetallen und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen.

Der FB Umwelt geht beim derzeitigen Kenntnisstand jedoch davon aus, dass von den Grundstücken im jetzigen und geplanten Zustand keine Gefahren für das Grundwasser ausgehen. Die prognostizierte Altlastensituation steht dem Planungsziel dieses Bebauungsplans nicht entgegen.

b) Erschließung

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird die Stallschreiberstraße auf eine durchgängige Straßenbreite von 19,50 m festgesetzt. Die östliche Straßenbegrenzungslinie der Stallschreiberstraße wird abweichend vom heutigen Zustand gradlinig ausgebildet, entsprechend wird die Grünfläche in diesem Bereich um ca. 35 qm verkleinert. Diese Maß-

nahme wird erforderlich, da insbesondere in Einmündungsbereichen von Straßen eine ausreichend dimensionierter Seitenraum verkehrlich notwendig ist.

Die inneren Aufteilungen der Verkehrsflächen werden nicht festgesetzt. Die Darstellung dient der Nachvollziehbarkeit der gewählten Profilierung, bzw. dokumentiert die bestehende Ausgestaltung der vorhandenen Verkehrsflächen. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist Planbestandteil.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist optimal an den ÖPNV angebunden. Der U-Bahn-Haltepunkt Moritzplatz ist unmittelbar erreichbar, Buslinien verkehren in den angrenzenden Straßen.

In der Oranienstraße befindet sich zwischen Moritzplatz und Stallschreiberstraße eine Omnibushaltestelle. Es besteht die Absicht, hier eine Buswartehalle zu errichten. Als typisches städtisches Mobiliar soll diese Wartehalle innerhalb der Grünanlage realisiert werden. Auf eine Reduzierung der Grünflächenfestsetzung kann somit verzichtet werden.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Eingriffsregelung

Für die Plangebietsflächen bestehen Rechte auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes VI-34. Die Rechte gestatten den vollständigen Ausbau der Flächen zu Straßenland. Durch die Änderung der Planung werden wesentliche Teilflächen zukünftig als Grünfläche ausgewiesen. Diese planerische Entscheidung wird keinen Eingriff in Natur und Landschaft ermöglichen, sondern reagiert in Abkehr von der ursprünglichen Rechtslage positiv auf die Umweltbelange.

Ausgleichsmaßnahmen werden aus diesem Grund nicht erforderlich.

2. Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund der Art der Nutzung ist gemäß Anlage 1 zum Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) weder eine allgemeine Vorprüfung noch eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

3. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplan entstehen keine Belastungen für den Bezirk. Die Verkehrsflächenenerweiterung der Stallschreiberstraße um ca. 35 qm (Herstellung einer Gehwegbefestigung) würde heute (2004) etwa 4.000,00 € kosten. Erschließungskostenbeiträge können derzeit hierfür nicht erhoben werden. Die Herstellung der Gehwegflächenbefestigung würde im Zusammenhang mit einer größeren Straßenunterhaltungsmaßnahme oder Investition des Tiefbauamtes erfolgen.

Kosten für eine Altlastensanierung (Trümmerschuttbeseitigung) entstehen aus der Nutzung als Grünfläche nicht, da keine Gefahren durch mögliche Kontaminationen für das Grundwasser bestehen. Die Grünfläche selbst ist bereits ausgebaut, Kosten für weitere Gestaltungsmaßnahmen sind zur zweckgerechten Nutzung der Fläche entstehen nicht.

IV. Verfahren

Aufstellungsbeschluss:

BA-Beschluss am 08. März 1994 für die Grundstücke Prinzenstraße Nr. 79-81 und Oranienstraße 59-62 im Bezirk Kreuzberg bekannt gemacht am 08.04.1994 (ABl. Nr. 17 S. 997)

Frühzeitige Bürgerbeteiligung:

02.06.1994 bis einschließlich 04.07.1994

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Absendedatum: 18.05.1994

Mitteilung zur Änderung der Planungsabsicht an SenStadt (Oktober 2002)

Geänderter Aufstellungsbeschluss:

BA-Beschluss am 03. Dezember 2002 zur Einschränkung des Geltungsbereichs um die Grundstücke Prinzenstraße 79-81. Das Plangebiet umfasst jetzt die Grundstücke Oranienstraße 59-62. bekannt gemacht am 10.01.2003 (ABl. Nr. 1 S. 13)

Frühzeitige Bürgerbeteiligung:

17.03.2003 bis einschließlich 17.04.2003

Ein Beitrag, der im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebracht wurde, begrüßt die planungsrechtliche Festsetzung der bestehenden Grünfläche unter Aufgabe der Planung einer Bebauungsmöglichkeit. Zustimmung findet auch die Funktion dieser Fläche als zukünftige Ersatzmaßnahme mit dem Ziel, die Qualität der Grünfläche verbessern zu können.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: Absendedatum: 24.07.2003

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurde durchgeführt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich keine wesentlichen Änderungen im bisherigen Bebauungsplan-Entwurf ergeben haben. Durch die Stellungnahmen der TÖB sind konkretisierende Angaben gemacht worden, die in die Begründung aufgenommen wurden. Auf Anregung des Tiefbauamtes wird die Stallschreiberstraße geringfügig in die Grünfläche hinein erweitert.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 23. Mai 2005 bis einschließlich 24. Juni 2005 durchgeführt (fristgerecht bekanntgemacht im Amtsblatt für Berlin Nr. 23 vom 13.05.2005 S. 1670 mit dem Hinweis, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden soll). Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurden keine Anregungen zur Planung von den Bürgern geäußert. Lediglich das bezirkliche Grundstücksamt verwies auf seine Stellungnahme vom 26.08.2003, welche im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belangen gem. § 4 (1) BauGB abgegeben wurde.

Folgendes wurde mitgeteilt:

Auf die ursprüngliche Absicht des Bezirkes, die Blockkante zum Moritzplatz durch ein Wohn- und Geschäftshaus mit anschließendem „Pocketpark“ zu schließen wird hingewiesen. Der Grundstücksservice geht davon aus, dass eine Veräußerung dieser Fläche zu dem genannten Zweck mittelfristig nicht ausgeschlossen sei.

Mit der Festsetzung als Grünfläche würde die Liegenschaft entsprechend an Wert verlieren. Man gehe davon aus, dass bei einer Veräußerung ein Käuferlös von ca. 850.000,- € zu erzielen sei.

Der Wertverlust sei bei der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Abwägung:

Das Grundstück liegt im Bebauungsplan VI-34 und ist festgesetzt als Verkehrsfläche. Da diese Festsetzung nicht mehr verwirklicht wird (die ursprüngliche Verkehrsflächenplanung ist aufgegeben), war zu Zeiten eines dringenden Wohnflächenbedarfes geplant, diese Flächen als Bauland auszuweisen. Eine Bebauung dieser Fläche sollte zusammen mit dem Eigentümer der angrenzenden Grundstücke erfolgen. Nachdem diese Planung aufgegeben wurde und kein dringender Wohnflächenbedarf mehr besteht, ist es nun Ziel der Planung, die in der Zwischenzeit entstandene Grünfläche zu sichern.

In diesem Sinne handelt es sich auch nicht um einen Wertverlust, da diese Fläche bisher keine Baulandqualität besessen hat.

Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung über den Bebauungsplan

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplanentwurf auf Ihrer Sitzung am 28. September 2005 gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches beschlossen.

Überleitungsvorschriften

Gemäß § 233 Abs. 1 BauGB ist das Planverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs 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) durchgeführt worden.

Da das Planverfahren vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen sein wird, wird gemäß § 244 Abs. 1 BauGB das Verfahren nicht nach den Vorschriften des 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) zu Ende geführt.

V. Rechtsgrundlagen

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).

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) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 18. Dezember 2004 (GVBl. S. 524).

Berlin, den 22. Dezember 2005


Peckskamp
Fachbereichsleiter