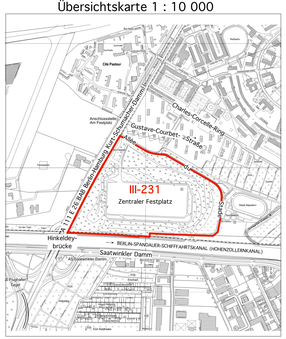
Bebauungsplan III-231

für das Gelände zwischen der Allée du Stade, der geraden Verlängerung der Allée du Stade bis zum Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanal (Hohenzollernkanal), der nördlichen Flurstücksgrenze des Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanals (Hohenzollernkanal) und der Bundesautobahn A 111 / Kurt-Schumacher-Damm im Bezirk Mitte, Ortsteil Wedding

Übersichtskarte 1 : 10 000



Grundlage der Übersichtskarte: Karte von Berlin 1 : 5 000

ABZEICHNUNG

ÖFFENTLICHES STRASSENBEGLEITGRÜN

ÖFFENTLICHE NATURNAHE PARKANLAGE

SO

ZENTRALER VERANSTALTUNGSPLATZ

ÖFFENTLICHE NATURNAHE PARKANLAGE

Festplatz

Garten und Zaun

Grünanlage

Allée du Stade

Kurt-Schumacher-Damm

Kolonie Quartier Napoléon

Bebauungsplan III-244 festgesetzt am 9.8.2011

Bebauungsplan XX-63 festgesetzt am 12.8.1978

Bebauungsplan VII-166 festgesetzt am 26.7.1973

Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanal (Hohenzollernkanal)

Geh- und Radweg

Bezirk Mitte, Gemarkung Wedding, Flur 19

III-231

Maßstab 1 : 1 000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planunterlage: Flurkarte
Stand: Januar 2010, Feldvergleich April 2010
Koordinatensystem: Soldner Berlin Netz 88

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Textliche Festsetzungen

1. Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Zentraler Veranstaltungsplatz" dient der wiederholten und zeitlich begrenzten Durchführung von Volksfesten, Jahrmärkten, sonstigen Märkten wirtschaftlicher oder kultureller Art, Messen, Ausstellungen, Zirkussen, Sport- und Konzertveranstaltungen und vergleichbaren Vorhaben und Veranstaltungen sowie einem Auto-Kino. Zulässig sind im Sondergebiet mit Ausnahme der Flächen A und B nach Maßgabe der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen:
   - Fliegende Bauten,
   - zweigeschossige bauliche Anlagen mit einer Gebäudeoberkante von 7,0 m und eine Grundfläche von insgesamt maximal 1.000 qm als Nebenanlagen der Zweckbestimmung,
   - Fahrgeschäfte und sonstige Schaustellerbetriebe,
   - überdachte und nicht überdachte Spiel- und Szeneflächen sowie Freisportanlagen im Sinne der Versammlungsstättenverordnung und
   - maximal 750 Stellplätze, die der Nutzung als Veranstaltungsplatz dienen,

   sowie ein Auto-Kino mit maximal 200 Plätzen.
2. Auf der Fläche A sind artenreiche Parkrasen mit Baumgruppen, Solitärbäumen und geschlossene Strauchpflanzungen anzulegen bzw. zu erhalten. Auf dieser Fläche sind mindestens 10 Bäume zu erhalten oder ersatzweise mit Arten der der Planbegründung beigefügten Pflanzliste anzupflanzen. Mindestens 6 % der Fläche zum Anpflanzen sind als geschlossene Strauchpflanzungen mit Arten der der Planbegründung beigefügten Pflanzliste anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu unterhalten und zu erhalten.
   Wegeflächen sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auf bis zu 15 % der Fläche zum Anpflanzen zulässig. Die zulässige Geländehöhe beträgt 34,2 m bis 35,2 m über NHN.
3. Auf der Fläche B ist der Vegetationsbestand zu erhalten und weitgehend der Eigenentwicklung zu überlassen. Bei Abgang sind Nachpflanzungen in der Weise vorzunehmen, dass die vorhandene Struktur eines mehrschichtigen Baumbestands bestehen bleibt.
4. Auf den Flächen abcda und efghe sind insgesamt 20 Bäume einer Art als Allee oder als Baumreihe zu pflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
5. Die Fläche |kghj| ist in Ost-West-Richtung zur Gewährleistung einer Verbindung zwischen den Teilflächen der naturnahen Parkanlage und in Nord-Süd-Richtung zur Anbindung an den Fernradweg Berlin-Kopenhagen jeweils in einer Breite von 3,0 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
6. Im Sondergebiet ist auf mindestens 70 % der Fläche Schotterrasen anzulegen. Dies gilt nicht für die Flächen A und B.
7. Die Fläche C ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
8. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten l, m, n und o sowie zwischen den Punkten p und q ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
9. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

- WE – Kleinsiedlungsgebiet (b 1 (baulich))
- WR – Reines Wohngebiet (b 1 (baulich))
- WA – Allgemeines Wohngebiet (b 1a (baulich))
- WB – Besonderes Wohngebiet (b 1a (baulich))
- MD – Dorfgebiet (b 1 (baulich))
- MI – Mischgebiet (b 1 (baulich))
- MK – Kerngebiet (b 1 (baulich))
- GE – Gewerbegebiet (b 1 (baulich))
- GI – Industriegebiet (b 1 (baulich))
- SO – Sondergebiet (Einkaufszentrum) (b 1 (baulich))
- WOCHENENDHAUSGEBIET – Sonstiges Sondergebiet (b 1 (baulich))
- ZENTRALER VERANSTALTUNGSPLATZ
- Grundflächenzahl – GRZ 0,4
- Grundfläche – GR 1000 m²
- Zahl der Vollgeschosse
  - als Höchstmaß – II
  - als Mindest- und Höchstmaß – II–IV
  - zwingend – II
- Offene Bauweise
  - Nur Einzelhäuser zulässig
  - Nur Doppelhäuser zulässig
  - Nur Hausgruppen zulässig
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Geschlossene Bauweise
- Baulinie – b (E ≤4,2 bis 1 (baulich)); b (E ≥4,2 bis 1 (baulich))
- Baugrenze – b (E ≤4,2 bis 1 (baulich)); b (E ≥4,2 bis 1 (baulich))
- Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Abweichungen – WE b (E ≤4,2 bis 1 (baulich))
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen – b 3 Wo (1 Wo (baulich))
- Geschossflächenzahl
  - als Höchstmaß – 0,4
  - als Mindest- und Höchstmaß – 0,4 bis 0,8
- Geschossfläche
  - als Höchstmaß – GF 1000 m²
  - als Mindest- und Höchstmaß – GF 1000 m² bis 1800 m²
- Baumassenzahl – BMZ
- Baumasse – BM 4000 m³
- Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
  - als Höchstmaß
  - Traufhöhe – TH 12,5m über Gehweg
  - Firsthöhe – FH 15,5 m über NHN
  - Oberkante – OK 14,5 m über NHN
  - als Mindest- und Höchstmaß – OK mindestens 14,5m über NHN; OK max. 15,5m über NHN
  - zwingend – OK 14,5 m über NHN

Flächen für den Gemeinbedarf

- JUGENDFREIZEITHEIM

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - öffentliche Parkfläche – P
  - FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt
- Bereich ohne Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- UMSPANNWERK
- Gasdruckregler – GR
- Trafostation – T

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen

- Hochspannungsleitung

Öffentliche und private Grünflächen

- ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
- PRIVATE SAUERKLEINGÄRTEN

Fläche für die Landwirtschaft

Fläche für Wald

Wasserfläche

Anpflanzen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- sonstiger Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern
- sonstiger Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach §9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung der Gebäude, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen – Arkade
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen – HOTEL
- Mittelinie Oberkante Straße (b Meter über NHN) – 35,4
- Sichtfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- MD 1,0 – Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung von Flächen für
  - Stellplätze – St
  - Garagen – Ga (mit Angabe der Geschosse)
  - Gemeinschaftsstellplätze – GSt
  - Gemeinschaftsgaragen – GGa (mit Angabe der Geschosse)
  - Garagengebäude mit Dachstellplätzen – GDSt (mit Angabe der Geschosse)
  - Tiefgaragen – TGa (mit Angabe der Geschosse)
  - Gemeinschaftstiefgaragen – GTGa (mit Angabe der Geschosse)
  - Gemeinschaftsgaragen – GGa2

Nachrichtliche Übernahmen

- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Erhaltungsbereich
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Bahnanlage
- Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

- Gebäude – Hochstraße
- Stellplatz – Fußgängerzone
- Garage – Brücke
- Tiefgarage – 1.700 K – Künftige Industrieboden (in Aussicht genommen)
- Kinderspielplatz

Planunterlage

- Wohn- oder Öffentliches Gebäude
- Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)
- Brücke
- Gewässer
- Geländehöhe, Straßenhöhe
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer; Flurnummer
- Grundstücksnummer
- Bauer, Stützmauer
- Böschung
- Stufe, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990.

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans vom 07.03.2013 übereinstimmt.

Berlin, den 03.06.2013

ÖbVI H.-J. van Kemenade

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die redaktionellen Änderungen vom 05.03.2012 sind in diese Abzeichnung eingearbeitet.

Diese Neuzeichnung erfolgt unter Berücksichtigung der Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 9.2.2011. Sie basiert auf dem Bebauungsplanentwurf vom 14.5.1999 mit den Deckblättern vom 12.8.1999 und vom 20.1.2000, der in der Zeit vom 17.5.1999 bis einschließlich 18.6.1999 (ohne die Deckblätter) öffentlich ausgelegt wurde und mit dem Deckblatt vom 12.8.1999 die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 23.9.1999 erhalten hat.

Aufgestellt: Berlin, den 10.02.2011

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Abteilung III	Abteilung II
Luckhardt	Kühne
Abteilungsleiter	Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 28.02.2011 bis einschließlich 28.03.2011 öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 27.09.2012 erhalten.
Berlin, den 28.01.2013

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
Abteilung II

Kühne

Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan ist aufgrund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 9 Abs. 3, § 8 Abs. 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den 07.03.2013

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Müller

Senator

Die Verordnung ist am 23.03.2013 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 49 verkündet worden.