



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

**über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-133
für das Gelände zwischen Brunsbütteler Damm, Magistratsweg,
Grundstück Spandauer Straße 71, Industriebahn
und den Baugrundstücken östlich des Neustaakener Grabens
im Bezirk Spandau, Ortsteile Staaken und Spandau**

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 VIII-133
für das Gelände zwischen Brunsbütteler Damm,
Magistratsweg, Grundstück Spandauer Straße 71,
Industriebahn und den Baugrundstücken
östlich des Neustaakener Grabens im Bezirk Spandau,
Ortsteile Staaken und Spandau**

Vom 4. April 1977

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), 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 VIII-133 vom 21. Februar 1975 mit Deckblatt vom 14. März 1977 für das Gelände zwischen Brunsbütteler Damm, Magistratsweg, Grundstück Spandauer Straße 71, Industriebahn und den Baugrundstücken östlich des Neustaakener Grabens im Bezirk Spandau, Ortsteile Staaken und Spandau, der den durch Verordnung vom 12. Februar 1958 (GVBl. S. 201) festgesetzten Bebauungsplan VIII-7 für das Gelände am Brunsbütteler Damm zwischen dem Graben „L“ und Magistratsweg in Berlin-Staaken teilweise ändert, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Spandau von Berlin, Abteilung Bauwesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Spandau 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 Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes ergab sich aus der Notwendigkeit, in dem Gebiet, das erst kürzlich an das öffentliche Entwässerungsnetz angeschlossen werden konnte, ein dem Verkehrsaufkommen und der Erschließung gerecht werdendes Straßensystem auszubauen.

Das Vorhandensein einer geregelten Abwasserbeseitigung ermöglichte eine maßvolle, heutigen Wohnbedürfnissen entsprechende Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung für das im Planbereich gelegene Wohngebiet.

Der Bebauungsplan sichert die zur Durchführung der Straßenbaumaßnahmen benötigten privaten Grundstücksflächen und berlineigenen Flächen als Straßenverkehrsfläche und regelt gleichzeitig Art und Maß der baulichen Nutzung für die anliegenden Baugrundstücke.

Der Bebauungsplan erfaßt Teilflächen des am 12. Februar 1958 festgesetzten Bebauungsplanes VIII-7. Die Einbeziehung dieser Teilflächen war erforderlich, um neueren Gesichtspunkten und Ausbauplänen entsprechende Begrenzungslinien im Nordostbereich der Kreuzung Magistratsweg – Brunsbütteler Damm festzusetzen und um die Straßenbegrenzungslinie des Brunsbütteler Dammes im Einmündungsbereich des Harburger Weges aufzuheben.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegt das Gelände im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe II/1.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 6. Änderungsplan vom 12. Dezember 1974 (ABl. 1976 S. 587), sind der überwiegende Teil des Geländes als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschoßflächenzahl 0,2, eine Fläche im nördlichen Planbereich als Mischgebiet mit der zulässigen Geschoßflächenzahl 0,6, Geländestreifen beiderseits des Neustaakener Grabens als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und der Brunsbütteler Damm und der Magistratsweg als „sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt.

II. Inhalt des Planes

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

1. für die Baugrundstücke im Geltungsbereich mit Ausnahme der Baugrundstücke nördlich der Spandauer Straße bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise allgemeines Wohngebiet mit zwei zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 und der Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,4;
2. für die Baugrundstücke nördlich der Spandauer Straße bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise Mischgebiet mit zwei zulässigen Vollgeschossen, der GRZ 0,4 und der GFZ 0,6;

3. Straßenverkehrsflächen durch Straßenbegrenzungslinien – zum Teil unter Inanspruchnahme von Teilflächen privater Grundstücke –;

- 3.1 für die Neue Straße, die Aumühler Straße und die verlängerte Aumühler Straße, den Flottbeker Weg, den Harburger Weg und den Blankeneser Weg in einer Breite von jeweils 10,0 m;

- 3.2 für Straßenabschnitte der Spandauer Straße in 13,0 m und des Pinneberger Weges in 10,0 m Breite;

- 3.3 für Teilabschnitte des Magistratsweges und des Brunsbütteler Dammes;

- 3.4 für Eckabschrägungen beziehungsweise Eckabrundungen an den Straßeneinmündungen sowie für eine Wendeplatte am Ende des Blankeneser Weges;

- 3.5 für eine Fußwegverbindung in 4,0 m Breite zwischen dem Wendeplatz des Blankeneser Weges und der Aumühler Straße;

4. Geländestreifen beiderseits des Neustaakener Grabens als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Uferschutzstreifen“ und „Parkanlage“.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurde unter anderem geregelt, daß

- a) im allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 und 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind (Tankstellen sowie Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen kommen hier nicht in Betracht);

- b) die Bebauungstiefe im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet 20,0 m – gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze an – beträgt und eine Überschreitung bis zu den rückwärtigen Baugrenzen beziehungsweise bis zu einer Tiefe von 70,0 m zugelassen werden kann, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen.

Die Anhebung des Nutzungsmaßes auf die GFZ 0,4 gegenüber der im Flächennutzungsplan dargestellten GFZ 0,2 ist als Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan anzusehen.

Die Darstellung der GFZ 0,2 für den Planbereich im Flächennutzungsplan resultiert aus der damals für die Grundstücke nicht vorhandenen Anschlußmöglichkeit an die öffentliche Entwässerung. Da nunmehr eine einwandfreie Abwasserbeseitigung gegeben ist, können auch die gestiegenen Ansprüche an die Wohnungsgrößen und damit ein höherer Geschoßflächenanteil je Bewohner berücksichtigt werden. Die intensivere bauliche Nutzung des Gebietes gestattet eine großzügigere, der heutigen Wohnform gerechtfertigte Bebauung und eine dementsprechende günstigere Verwertung der Baugrundstücke. Mit der Schaffung der Voraussetzungen für die höhere Nutzung wird auch die angestrebte, planerisch für sinnvoll gehaltene Annäherung der baulichen Nutzung dieses Gebietes an die der weiter westlich gelegenen und im Süden angrenzenden Wohngebiete erreicht, für die im Flächennutzungsplan als Nutzungsmaß die Geschoßflächenzahl 1,0 beziehungsweise 0,6 dargestellt ist.

Die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt, da es sich bei Wohngebieten mit der baulichen Nutzung von Geschoßflächenzahl 0,2 und 0,4 im Grunde um niedrige Ausnutzungen handelt, die sich – abgesehen von den jeweils zulässigen Baumassen – in ihrem Charakter nur unwesentlich unterscheiden. Sonstige öffentliche Belange stehen der höheren Nutzung nicht entgegen.

Der Grünzug ist Teilstück eines Naherholungsgebietes. Er findet seine Fortsetzung im Süden in dem Grünzug, der sich von der Havel längs des Bullengrabens bis zur Stadtgrenze ausdehnt. Die innerhalb der Parkanlage ausgewiesenen Uferschutzstreifen sind aus wasserwirtschaftlichen Gründen erforderlich.

Der Bebauungsplan hebt die gegenstandslos gewordenen Abschnitte einer Straßenbegrenzungslinie auf und setzt der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen fest.

III. Verfahren

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

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Spandau hat dem Bebauungsplan am 26. November 1975 zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 5. Januar bis 5. Februar 1976 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen wurden zum Bebauungsplan vorgebracht

1. von Herrn Wilhelm Diel, Eigentümer der Grundstücke Brunsbütteler Damm 238 a, 240 a, 244 a, 246 a und Harburger Weg 7/9,
2. von Herrn Dr. Wilfried Metasch, für Frau Rosetta Schmidt, Eigentümerin des Grundstücks Aumühler Straße 2,
3. von Herrn Erich Elter, Eigentümer des Grundstücks Brunsbütteler Damm 230,
4. von Herrn Rudolf Lange, Eigentümer des Grundstücks Harburger Weg 11,
5. von Frau Alwine Krumnow, Eigentümerin des Grundstücks Harburger Weg 6.

Die Bedenken zu 1. und 2. wurden nach der vom Bezirk vorgenommenen Erörterung auf Grund der überarbeiteten Straßenplanung unter der Voraussetzung zurückgenommen, daß die Änderungen in einem Deckblatt zum Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Die Änderungen konnten nach Prüfung der Situation in das Deckblatt übernommen werden, so daß den Bedenken Rechnung getragen wurde.

Die Bedenken und Anregungen zu 3., die sich gegen die Inanspruchnahme einer privaten Grundstücksteilfläche für eine Eckabschrägung richteten, konnten ebenfalls durch Deckblatt berücksichtigt werden, weil die vorgesehenen Eckabschrägungen an der Einmündung des Harburger Weges in den Brunsbütteler Damm auf Grund der in diesem Bereich geplanten Gehwegbreite von 8,25 m nicht erforderlich sind. Die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs werden durch den Verzicht auf die Eckabschrägungen beeinträchtigt.

Die Bedenken zu 4. richten sich gegen die beabsichtigte Inanspruchnahme einer Teilfläche des Grundstücks für die vorgesehene Verbindungsstraße - verlängerter Aumühler Straße - zwischen Aumühler Straße und Harburger Weg, die nach Auffassung des Eigentümers für die Erschließung der anliegenden Grundstücke nicht notwendig sei. Das Baugrundstück Harburger Weg 11 verlöre durch die Straßenbaumaßnahme materiell und ideell an Wert, weil die künftige Grundstücksgrenze direkt am Wohnhaus verlaufen würde.

Auch sei nicht einzusehen, weshalb durch die neue Straßenführung der Eigentümer weitere Erschließungskosten tragen müsse, zumal die Erschließung des Grundstückes durch den vorhandenen Harburger Weg gesichert sei.

Zu den Bedenken zu 4. ist zu bemerken:

Die geplante Straßenverlängerung der Aumühler Straße wird zur geordneten Erschließung des südlich angrenzenden Baugrundstücks für den Fall notwendig, daß das zur Zeit von einem Gartenbaubetrieb genutzte Grundstück entsprechend der Ausweisung des Bebauungsplanes zu Wohnbauzwecken verwendet wird. Durch Deckblatt konnte aber die Straßenführung auf Grund der Bedenken des Grundstückseigentümers so verlegt werden, daß - abgesehen von

einer Eckabschrägung - die bisherige südliche Eigentums-grenze des Grundstücks unverändert bestehen bleibt. Der Eigentümer des nunmehr von der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche betroffenen, gärtnerisch genutzten Grundstückes ist mit dieser Lösung einverstanden.

Auf die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche für diese Verbindungsstraße konnte nicht verzichtet werden, da dem Umstand, daß diese Straße bei einer Aufgabe der erwerbs-gärtnerischen Nutzung und einer Parzellierung des südlich angrenzenden Grundstücks als Erschließungsanlage benötigt wird, eine weit größere Bedeutung zuzumessen war als einer vom Eigentümer des Grundstücks Harburger Weg 11 mit der Herstellung der Straße durch die entstehende Ecklage für das Grundstück befürchteten Wertminderung und dem von ihm beanstandeten, durch diese Maßnahme verursachten höheren Erschließungsaufwand, bei dessen Ermittlung zudem die nach den geltenden Vorschriften für Eckgrundstücke zu gewährende Ermäßigung zu berücksichtigen ist.

Die mit einer befürchteten Wertminderung zusammenhängenden Entschädigungsfragen und die erschließungsbeitragsrechtlichen Auswirkungen können im Bebauungsplanverfahren nicht geregelt werden, sie sind in hierfür vorbehaltenen besonderen Verfahren zu klären.

Zu 5. wurde angeregt, anstelle der geplanten Parkanlage beiderseits des Neustaakener Grabens eine öffentliche Verkehrsstraße mit Beleuchtung anzulegen, damit die Bewohner der Umgebung nicht unnötig Gefahren ausgesetzt würden, die von einer unbeleuchteten Parkanlage ausgehen könnten.

Die Anregungen zu 5. mußten unberücksichtigt bleiben. Dazu ist folgendes auszuführen:

Der Bebauungsplan folgt den Darstellungen des Flächennutzungsplanes von Berlin, der entlang der natürlichen Grabenbildung des Neustaakener Grabens eine Grünfläche zum Inhalt hat. Mit der Festsetzung der Zweckbestimmung „Uferschutzstreifen“ im unmittelbaren Grabenbereich wird neben der Schutz- auch der Bewirtschaftungsfunktion des Geländestreifens beiderseits des Grabens. Mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ für den übrigen Bereich der Grünfläche sollen Fußgängerzonen gesichert werden, auf die im Interesse der erholungssuchenden Bevölkerung als Naherholungsgebiet nicht verzichtet werden kann. Diese Zonen stehen - wie bereits erwähnt - in Verbindung mit einem südlich vom Brunsbütteler Damm gelegenen ausgedehnten Naherholungsgebiet, das sich von der Havel längs des Bullengrabens bis zur Stadtgrenze erstreckt. Nach Abwägung der Belange des Verkehrs und der Sicherheit mit den Belangen der Erholung und des Gewässerschutzes konnte nicht in Erwägung gezogen werden, anstelle der Grünfläche eine als Erschließungsanlage nicht benötigte Straßenverkehrsfläche festzusetzen. Dies um so mehr, als den Verkehrsteilnehmern in kurzer Entfernung von der Grünfläche in Nord-südrichtung verlaufende Straßenverkehrsflächen bereits zur Verfügung stehen, die durchaus sinnvolle Einbindung von Naherholungsgebieten in allgemeine Wohngebiete weder generell noch in diesem besonderen Fall eine Gefährdung der Bewohner der Umgebung erkennen läßt und von den Eigentümern der unmittelbar an den Grünzug angrenzenden Grundstücke keine Bedenken gegen die Grünflächenfestsetzung vorgebracht wurden. Das Grundstück der Eigentümerin Krumnow liegt nicht unmittelbar an der Parkanlage.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617 / GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), 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 vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Nach Angabe des Bezirksamtes werden folgende Kosten entstehen:

1. Erwerb von Grundstücksteilflächen etwa 232 000 DM
2. Ausbau der Straßenverkehrsflächen etwa 2 600 000 DM
3. Anlegung der Grünfläche etwa 50 000 DM.

Die Mittel zu 2. sind zum Teil in dem Bauvorhaben „Neubau eines Straßenzuges Magistratsweg / Klosterbuschweg von Brunsbütteler Damm bis Seegefelder Weg einschließlich Verlängerung des Torweges“ in der Investitionsplanung 1976 bis 1980 ab 1978 beim Abschnitt 42 02 HSt. 720 22 - Spandau - enthalten.

Die Mittel zu 1., 3. sowie zum Teil auch zu 2. werden zu gegebener Zeit in die entsprechenden Fachhaushalte eingestellt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 22. April 1977

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Neubauer
Senator für den Senator
für Bau- und Wohnungswesen

Der Bescheidungsgegenstand ist die Errichtung eines öffentlichen Grünflächenbereichs im Bereich der Straße „Magistratsweg“ in der Gemarkung des Bezirksamtes Spandau. Der Bescheidungsgegenstand ist die Errichtung eines öffentlichen Grünflächenbereichs im Bereich der Straße „Magistratsweg“ in der Gemarkung des Bezirksamtes Spandau. Der Bescheidungsgegenstand ist die Errichtung eines öffentlichen Grünflächenbereichs im Bereich der Straße „Magistratsweg“ in der Gemarkung des Bezirksamtes Spandau.

Die Bescheidungsgegenstände sind die Errichtung eines öffentlichen Grünflächenbereichs im Bereich der Straße „Magistratsweg“ in der Gemarkung des Bezirksamtes Spandau. Der Bescheidungsgegenstand ist die Errichtung eines öffentlichen Grünflächenbereichs im Bereich der Straße „Magistratsweg“ in der Gemarkung des Bezirksamtes Spandau.

Auch bei nicht einmündigen Kindern ist die Errichtung eines öffentlichen Grünflächenbereichs im Bereich der Straße „Magistratsweg“ in der Gemarkung des Bezirksamtes Spandau.

Zu den Bescheiden ist die Errichtung eines öffentlichen Grünflächenbereichs im Bereich der Straße „Magistratsweg“ in der Gemarkung des Bezirksamtes Spandau.

B. Bescheidungsgegenstände:
Die Bescheidungsgegenstände sind die Errichtung eines öffentlichen Grünflächenbereichs im Bereich der Straße „Magistratsweg“ in der Gemarkung des Bezirksamtes Spandau.