



118A

Drucksachen

des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 21. 11. 1969

V. Wahlperiode

Nr. 941

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung
des Bebauungsplanes VIII-134
für die Grundstücke Alt-Pichelsdorf 11/21,
Am Pichelssee 1-9 im Bezirk Spandau**

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin die nachstehende, vom Senator für Bau- und Wohnungswesen erlassene Verordnung zur Kenntnis zu nehmen:

**Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-134
für die Grundstücke Alt-Pichelsdorf 11/21,
Am Pichelssee 1-9 im Bezirk Spandau**

Vom 7. November 1969

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung von Zuständigkeitsvorschriften vom 29. November 1966 (GVBl. S. 1681) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VIII-134 vom 15. April 1969 mit Deckblatt vom 17. Oktober 1969 für die Grundstücke Alt-Pichelsdorf 11/21, Am Pichelssee 1-9 im Bezirk Spandau 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 Bauaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

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

Begründung umseitig

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes

Die Grundstücke befinden sich im Privateigentum und gehören nach der vorbereitenden Bauleitplanung – Neufassung des Baunutzungsplanes vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) – zum allgemeinen Wohngebiet der Baustufe II/2.

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes waren Bauanträge der Pichelsdorfer Seehäuser GmbH und Co. KG zur Errichtung von rund 240 Wohnungen in Terrassenhausform auf ihrem an der Scharfen Lanke gelegenen Gelände. Der Bebauungsplan schafft die rechtlichen Voraussetzungen zur Durchführung dieser städtebaulich erwünschten Bauabsichten und regelt die bauliche und sonstige Nutzung.

II. Inhalt des Planes

Durch den Bebauungsplan wurden die Grundflächen von dem allgemeinen Wohngebiet zugeordneten baulichen Anlagen mit 2 und 3 zulässigen Vollgeschossen durch Baugrenzen und Vollgeschoßzahlen unter Angabe der für die jeweilige bauliche Anlage zulässigen Größe der Geschoßfläche festgesetzt. Durch Planergänzungsbestimmung wurde geregelt, daß auf einem Teil der Grundflächen der baulichen Anlagen Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse bis zu 6 Vollgeschossen zugelassen werden können, wenn die jeweils zulässige Geschoßfläche nicht überschritten wird.

Sowohl die Festsetzung der Geschoßflächen, die auf das Baugrundstück bezogen etwa eine Geschoßflächenzahl von 0,66 ergeben, als auch der Ausschluß der nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 6 der Baunutzungsverordnung zulässigen Ausnahmen sind aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt, da es notwendig ist, verkehrlich gut erschlossene Grundstücke aus stadtwirtschaftlichen Gründen baulich möglichst intensiv zu nutzen. Der Ausschluß der Ausnahmen berücksichtigt überdies die erwünschte Nutzung der baulichen Anlagen. Die Überschreitung des Nutzungsmaßes ist als Entwicklung des Bebauungsplanes aus der vorbereitenden Bauleitplanung anzusehen. Dieser Entwicklung trägt auch der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965, der zur Zeit dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung vorliegt, Rechnung, indem er für das Gelände eine Geschoßflächenzahl von 0,6 vorsieht.

Die erforderlichen Stellplätze werden überwiegend in den Untergeschossen der Gebäude und in unterirdischen Anlagen untergebracht; nur ein kleiner Teil der Stellplätze wurde als ebenerdige Anlage festgesetzt.

Große Flächen des Baugrundstücks konnten daher an dieser landschaftlich hervorragenden Stelle von der Bebauung freigehalten werden.

Erschlossen wird das Gelände durch die noch nicht voll ausgebauten Straßen Alt-Pichelsdorf und Am Pichelssee.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, zur Stellungnahme vorgelegen. Die vorgebrachten Bedenken wurden berücksichtigt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Spandau hat dem Bebauungsplan am 18. Juni 1969 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 4. Juli bis 4. August 1969 öffentlich ausgelegen.

Während der Auslegungsfrist wurden von Herrn Leo Cieslak, Eigentümer des Grundstücks Alt-Pichelsdorf 23, mit Schreiben vom 24. Juli 1969 Bedenken dagegen vorgebracht, daß

- a) bei den geplanten Anlagen südlich seines Grundstücks durch Planergänzungsbestimmung Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse bis zu 6 Vollgeschossen zugelassen werden können und
- b) die Grundfläche der baulichen Anlage östlich seines Grundstücks Alt-Pichelsdorf 23 mit einer Tiefe von 20 m festgesetzt werden soll und damit die rückwärtige Grenze seines Hauses um rund 10 m überragt.

Herr Cieslak befürchtet durch die Errichtung der Baulichkeiten eine Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung seines Grundstücks und seiner Wohnung.

Durch Deckblatt zum Bebauungsplan vom 17. Oktober 1969 wurden die Bedenken insoweit berücksichtigt, als für einen Teil der baulichen Anlage südlich des Grundstücks Alt-Pichelsdorf 23 (Grundfläche D) zwar 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt, nicht aber die Ausnahmeregelung für die Vollgeschoßzahl zugelassen wurde.

Außerdem wurde die Grundfläche der baulichen Anlage auf dem Grundstück Alt-Pichelsdorf 21 soweit verkleinert, daß der an das Grundstück des Herrn Cieslak angrenzende Teil lediglich eine Tiefe von 12 m erhält.

Herr Cieslak hat auf Grund dieser Änderungen am 13. Oktober 1969 seine Bedenken zurückgenommen. Die Änderungen wurden im Einvernehmen mit dem Bevollmächtigten des Bauträgers der Terrassenhäuser vorgenommen.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665) 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) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung von Zuständigkeitsvorschriften vom 29. November 1966 (GVBl. S. 1681).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

- a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die Ausbaurkosten für die noch nicht endgültig ausgebauten Straßen Alt-Pichelsdorf und Am Pichelssee im Planbereich betragen etwa 60 000 DM.

Die Mittel werden zu gegebener Zeit haushaltsmäßig nachgewiesen.

- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 14. November 1969

Der Senat von Berlin

Neubauer
Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen