



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

**über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-136
für das Gelände zwischen der Heerstraße, der Sandstraße,
dem Blasewitzer Ring und der künftigen Schnellverkehrsstraße
im Bezirk Spandau, Ortsteil Staaken**

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-136
für das Gelände zwischen der Heerstraße, der Sandstraße,
dem Blasewitzer Ring und der künftigen
Schnellverkehrsstraße im Bezirk Spandau, Ortsteil Staaken**

Vom 17. Juli 1972

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 1972 (BGBl. I S. 873 / GVBl. S. 1052), 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-136 vom 13. Juni 1969 für das Gelände zwischen der Heerstraße, der Sandstraße, dem Blasewitzer Ring und der künftigen Schnellverkehrsstraße im Bezirk Spandau, Ortsteil Staaken, 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.

*A. Begründung:**I. Veranlassung des Planes*

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Absichten der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbau-Gesellschaft Berlin mbH (GSW) und von zwei weiteren privaten Bauträgern, auf ihren Grundstücken im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaues mehrgeschossige Wohngebäude mit etwa 750 Wohnungen und die dazugehörigen Anlagen zu errichten.

Die auf den Grundstücken vorgesehene Neubebauung nach neuzeitlichen städtebaulichen Gesichtspunkten entsprach den Ausweisungen dieses Bebauungsplanes, so daß ein großer Teil der Vorhaben in sinngemäßer Anwendung des § 33 des Bundesbaugesetzes bereits genehmigt und teils im Rohbau, teils zum Bezug fertiggestellt werden konnte.

Der Bebauungsplan bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung der Wohnbebauung und für die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen als Straßenverkehrsfläche; er regelt gleichzeitig Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) gehört das Gelände zum Gebiet der Baulandreserve.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 708), zuletzt geändert durch den 2. Änderungsplan vom 21. April 1971 (ABl. 1972 S. 778), stellt das Gelände als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschosflächenzahl 1,2 dar.

II. Inhalt des Planes

Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke wurden in Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

Der Bebauungsplan setzt im einzelnen u. a. fest:

1. Straßenbegrenzungslinien unter Inanspruchnahme von Teilflächen privater Grundstücke für den Ausbau
 - a) der Heerstraße in einer Breite von 54,0 m,
 - b) der Sandstraße in einer Breite von 20,0 m,
 - c) des Blasewitzer Ringes in einer Breite von 20,0 m,
 - d) der Verbindungsstraße zwischen Blasewitzer Ring und künftiger Schnellverkehrsstraße in einer Breite von 31,0 m,
2. auf den Baugrundstücken der Bauträger die überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) für ein- bis zehngeschossige bauliche Anlagen unter Angabe der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse,
3. ein Garagengebäude mit drei Ebenen für einen Teil der für die Wohnanlage erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück der GSW.

Die übrigen Stellplätze auf den Baugrundstücken der GSW und der privaten Bauträger werden in Form der als Vorschlag eingetragenen ebenerdigen Stellplätze und in Tiefgaragen unter der Geländeoberfläche nachgewiesen.

Ein Anschluß an die Heerstraße (B 5) ist bis zur Herstellung von Ortsfahrbahnen gemäß § 8 Abs. 1 und 4 des Bundesfernstraßengesetzes nicht zulässig.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurde u. a. geregelt, daß

- a) im Einzelfall innerhalb mehrerer durch Buchstaben bezeichneter Grundflächen der baulichen Anlagen Ausnahmen von der Zahl der zulässigen Vollgeschosse bis zu einer bestimmten Zahl zugelassen werden können, wenn die zulässige Geschosflächenzahl nicht überschritten wird;
- b) die Anlagen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 und 6 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Der Ausschuß ist gerechtfertigt, da Gartenbaubetriebe und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen der Eigenart des überwiegend für eine Wohnnutzung vorgesehenen Gebietes nicht ent-

sprechen würden und Tankstellen den städtebaulichen Interessen an einer intensiveren baulichen Nutzung entgegenstünden;

- c) im allgemeinen Wohngebiet im Bereich der Fläche DEFGHIJKLMNOPQRD im Erdgeschoß zur Sicherstellung der Nahversorgung nur die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungsarten – die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe – zulässig sind.

Das aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelte und die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung überschreitende Maß der baulichen Nutzung für die Wohnungsbauvorhaben mit einer GFZ von etwa 1,3 bzw. 1,65 steht im Zusammenhang mit der Absicht, das bisher unbebaute Gelände einer Bebauung entsprechend der städtebaulichen Gesamtkonzeption für das Neusiedlungsgebiet Heerstraße-Nord und einer intensiveren baulichen Nutzung zuzuführen. Die Anhebung ist nach § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung städtebaulich gerechtfertigt.

Da das Gelände flächenmäßig nur einen kleinen Teil des im Flächennutzungsplan dargestellten allgemeinen Wohngebietes mit der höchstzulässigen Geschosflächenzahl umfaßt, führt diese Abweichung nicht zu einer Änderung der Grundzüge der Planung. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Außerdem sind die Grundstücke verkehrlich gut erschlossen. Die erforderlichen Stellplätze werden weitgehend in einem Garagen- und Stellplatzgebäude und in zwei Tiefgaragen untergebracht, so daß auch den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs in befriedigender Weise Rechnung getragen wird und große Grün- und Freiräume verbleiben. Sonstige öffentliche Belange stehen der Erhöhung nicht entgegen.

Die gegenstandslos gewordenen förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien wurden aufgehoben und der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen festgesetzt.

Der Bebauungsplan hat bezüglich der Bundesstraße 5 (Heerstraße) die Wirkung des § 17 Abs. 3 des Bundesfernstraßengesetzes; für Bauanlagen findet § 9 Abs. 7 dieses Gesetzes Anwendung.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Die erforderlichen Änderungen wurden vorgenommen.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Spandau hat dem Bebauungsplan am 15. September 1971 zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 20. Oktober bis 22. November 1971 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 7. Juni 1972 (BGBl. I S. 873 / GVBl. S. 1052), 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).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

- a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Nach Angabe des Bezirksamtes entstehen noch folgende Kosten:

1. Grunderwerb für die Straßenverkehrsfläche der Heerstraße – Teilfläche des Grundstücks Heerstraße 376 – etwa 9 000 DM

Die Mittel hierfür werden zu gegebener Zeit in den entsprechenden Fachhaushalt eingestellt.

2. Ausbau der Straßen etwa 1 900 000 DM

Die Mittel für den Ausbau der Sandstraße, des Blasewitzer Ringes und der Verbindungsstraße zwischen dem Blasewitzer Ring und der künftigen Schnellverkehrsstraße sind bzw. werden in den Haushalt für die Rechnungsjahre bis 1973 Abschnitt 4202 HSt. 720 05 in Höhe von 800 000 DM eingestellt.

Der Differenzbetrag von etwa 1 100 000 DM wird für den Ausbau der Heerstraße benötigt werden.

Die Mittel hierfür werden zu gegebener Zeit in dem entsprechenden Fachhaushalt nachgewiesen.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 20. Juli 1972

Der Senat von Berlin

Schwedler

Senator

für Bau- und Wohnungswesen
zugleich für den Reg. Bürgermeister