



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

**über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-142
für das Gelände südlich der Eisenbahn zwischen der Grenadierstraße,
der Pichelswerderstraße, nördlich der Heidereuterstraße
und der Ruhlebener Straße, für das Grundstück Grunewaldstraße 7
sowie für Teilflächen der Grunewaldstraße, der Grenadierstraße
und der Pichelswerderstraße im Bezirk 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-142
für das Gelände südlich der Eisenbahn zwischen der
Grenadierstraße, der Pichelswerderstraße, nördlich der
Heidereuterstraße und der Ruhlebener Straße,
für das Grundstück Grunewaldstraße 7 sowie für
Teilflächen der Grunewaldstraße, der Grenadierstraße
und der Pichelswerderstraße im Bezirk Spandau**

Vom 19. Juni 1973

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-142 vom 29. März 1972 für das Gelände südlich der Eisenbahn zwischen der Grenadierstraße, der Pichelswerderstraße, nördlich der Heidereuterstraße und der Ruhlebener Straße, für das Grundstück Grunewaldstraße 7 sowie für Teilflächen der Grunewaldstraße, der Grenadierstraße und der Pichelswerderstraße 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.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die Notwendigkeit der Sicherung eines Baugrundstücks für den Gemeinbedarf für die Errichtung einer vierzügigen Grundschule und einer Oberschule.

Der Bebauungsplan dient darüber hinaus der Neuordnung des angrenzenden, überwiegend teils gewerblich, teils kleingärtnerisch genutzten und auch künftig zu nutzenden Geländes.

Im Vorgriff auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes konnte die Grundschule bereits genehmigt und errichtet werden.

Der Bebauungsplan schafft die Rechtsgrundlage für die Durchführung der städtebaulichen Absichten; er regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung.

Nach dem Bebauungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegt das Gelände überwiegend im Nichtbaugelände. Die Baulandflächen sind südlich des Bahngeländes und an der Ruhlebener Straße als allgemeines Wohngebiet der Baustufe IV/3 und nordöstlich der Heidereuterstraße als beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe II/2 ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 2. Änderungsplan vom 21. April 1971 (ABl. 1972 S. 778), sind Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Kirche“, Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Dauerkleingärten“ sowie eine Fläche als Gewerbegebiet mit der zulässigen Geschosflächenzahl 0,6 dargestellt.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im einzelnen u. a. fest:

1. Straßenbegrenzungslinien für Abschnitte der Grenadierstraße, der Grunewaldstraße, der Pichelswerderstraße und für Teilabschnitte der Heidereuterstraße,
2. das etwa 35 000 m² große, neu zu bildende Grundstück Grenadierstraße 8-16 bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise als dem allgemeinen Wohngebiet zugehöriges Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ mit vier zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschosflächenzahl 1,0;
3. das Grundstück Grunewaldstraße 7 bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise als dem allgemeinen Wohngebiet zugehöriges Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Evangelisches Gemeindezentrum“ mit der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschosflächenzahl 1,0;
4. die Grundstücke nordwestlich und nordöstlich der Heidereuterstraße bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise als Gewerbegebiet mit zwei zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,8 und der Geschosflächenzahl 0,8

(Die Festsetzung der zulässigen Geschosflächenzahl 0,8 führt gegenüber der im Flächennutzungsplan dargestellten Geschosflächenzahl 0,6 zu keiner Änderung der Grundzüge der Planung. Die Anhebung ist als Entwicklung anzusehen und steht im Zusammenhang mit der Absicht, die Grundstücke wegen ihrer guten verkehrlichen Erschließung einer städtebaulich erwünschten intensiveren Nutzung zuzuführen.);

5. das kleingärtnerisch genutzte Gelände - Kolonie Schlangengraben - ostwärts des Schulstandortes, südlich des Bahngeländes, westlich der Pichelswerderstraße und nördlich des Gewerbegebietes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“;

6. die Fläche südöstlich der Grenadierstraße, die in ihrem weiteren Verlauf in Richtung Osten den Schulstandort vom südlich gelegenen Gewerbegebiet abschirmen soll, sowie den Geländestreifen südlich des Bahngeländes in unterschiedlicher Breite als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“.

Die Erschließung des Geländes wurde zum Teil neu geordnet. Der Bebauungsplan berücksichtigt neben der künftigen 21 m breiten Trasse der Pichelswerderstraße die Verlegung der Grenadierstraße und deren Anschluß an die Ruhlebener Straße, die im Interesse eines reibungslosen Verkehrsablaufs erforderliche rechtswinklige Einmündung der Grunewaldstraße in die Trasse der Grenadierstraße und die Aufhebung des südöstlich davon gelegenen Abschnitts der Grunewaldstraße bis zur Einmündung in die Ruhlebener Straße.

Im Rahmen der Gestaltung des Dauerkleingartengeländes soll darüber hinaus - unabhängig vom Bebauungsplan - eine Wegeverbindung für die Allgemeinheit zwischen der Pichelswerderstraße und der Ruhlebener Straße geschaffen werden.

Auf der verbleibenden Grundstücksfläche soll eine Oberschule errichtet werden.

Nach den anzuhaltenden Richtwerten würden diese Einrichtungen auf Grund der Schülerzahlen eine Grundstücksgröße von etwa 40 500 m² erfordern. Eine Unterbringung auf dem nur etwa 35 000 m² großen Grundstück kann vertreten werden, da durch eine kompakte Bebauung und eine rationelle Nutzung ausreichend große Freiflächen verbleiben.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurde u. a. geregelt, daß

- a) im Gewerbegebiet im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden können, wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird;
- b) im Gewerbegebiet die Bebauungstiefe 55,0 m - gerechnet von der Baugrenze an - beträgt;
- c) in den Dauerkleingärten nur Lauben errichtet werden dürfen, die nicht Wohnzwecken dienen, deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen - wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda - höchstens 18,0 m² nicht überschreitet und bei denen die Überdachung eines 6,0 m² großen offenen Laubenvorplatzes als Sitzplatz zulässig ist;
- d) die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastenden, im Bebauungsplan näher bezeichneten Flächen nur mit flachwurzelnenden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden dürfen und im Bereich der als überbaubar festgesetzten Flächen bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn Belange der zuständigen Unternehmensträger nicht entgegenstehen.

Der Bebauungsplan hebt die gegenstandslos gewordenen förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien auf und setzt der Planung entsprechende Baugrenzen sowie Straßenbegrenzungslinien entsprechend dem bisherigen Verlauf der Straßen oder nach ihrem bereits erfolgten Ausbau fest.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist 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 17. Mai 1972 zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 10. Juli bis 10. August 1972 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 Angaben des Bezirksamtes werden nach überschläglichen Ermittlungen noch Kosten entstehen

	DM
1. für den Erwerb benötigter Grundstücksflächen	
a) Baugrundstück für den Gemeinbedarf „Schule“	etwa 2 140 000
b) Straßenverkehrsflächen	etwa 271 000
2. für den noch durchzuführenden Ausbau der Straßenverkehrsflächen in Höhe von	etwa 1 400 000
3. für den Erwerb von Grundstücksflächen für Grünflächen – „Dauerkleingärten“ – und „Parkanlage“ – und für die Räumung kleingärtnerisch genutzter Flächen in Höhe von	etwa 1 090 000
4. für die Anlegung von Grünflächen	etwa 135 000

Die Mittel zu 1. bis 4. sind haushaltsmäßig noch nicht erfaßt. Sie werden zu gegebener Zeit zu 2. in den Haushalt unter Abschnitt 42 02 HSt. 728 88 und zu 1., 3. und 4. in die entsprechenden Fachhaushalte eingestellt. Die Baukosten für die Oberschule werden zu gegebener Zeit ermittelt und ebenfalls in dem entsprechenden Fachhaushalt nachgewiesen.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 29. Juni 1973

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Dr. Riebschläger
Senator
für Bau- und Wohnungswesen