



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

**über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-144
für das Gelände zwischen der Heerstraße, der Straße Alt-Pichelsdorf,
der Bocksfeldstraße und der östlichen Grenze des Grünzuges
zwischen Heerstraße und Scharfe Lanke
sowie für eine Teilfläche der Bocksfeldstraße 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-144
für das Gelände zwischen der Heerstraße,
der Straße Alt-Pichelsdorf, der Bocksfeldstraße
und der östlichen Grenze des Grünzuges zwischen Heer-
straße und Scharfe Lanke sowie für eine Teilfläche
der Bocksfeldstraße im Bezirk Spandau**

Vom 9. Mai 1972

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 1970 (BGBl. I S. 805 / GVBl. S. 1078), 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 18. Juli 1969 (GVBl. S. 1034), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VIII-144 vom 12. März 1970 mit Deckblatt vom 28. Mai 1971 für das Gelände zwischen der Heerstraße, der Straße Alt-Pichelsdorf, der Bocksfeldstraße und der östlichen Grenze des Grünzuges zwischen Heerstraße und Scharfe Lanke sowie für eine Teilfläche der Bocksfeldstraße 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**

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um das bisher überwiegend gewerblich genutzte Gelände nach dem Ergebnis neuerer planerischer Überlegungen einer Nutzung im Rahmen der Gebietsart Kerngebiet zuzuführen. Anlaß hierfür waren die günstige und zentrale Lage des Geländes zu den umfangreichen Neubaugebieten beiderseits der Heerstraße, zu den Ortsteilen Gatow und Kladow sowie am südlichen Zugang zum Ortskern von Spandau.

Die Mehrzahl der Grundstücke ist von mehreren Gesellschaften einer Unternehmensgruppe zum Zwecke einer Geschäfts- und Wohnbebauung erworben worden.

Der Bebauungsplan sichert die erwünschte städtebauliche Neuordnung. Er schafft damit zugleich die Rechtsgrundlage für die Durchführung der Vorhaben und für die Inanspruchnahme von Flächen privater Grundstücke als Straßenverkehrsfläche.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegt das Gelände im beschränkten Arbeitsgebiet der Baustufe 6.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 2. Änderungsplan vom 21. April 1971, dem das Abgeordnetenhaus von Berlin nach Beschlußfassung durch den Senat durch Beschluß vom 27. April 1972 zugestimmt hat, stellt das Gebiet als Kerngebiet mit der zulässigen Geschosflächenzahl 1,4 dar.

II. Inhalt des Planes

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise als Kerngebiet festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung bestimmt der Bebauungsplan 5 zulässige Vollgeschosse, die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschosflächenzahl 1,4. Durch eine Planergänzungsbestimmung wurde geregelt, daß im Kerngebiet im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl zugelassen werden können, wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird.

Durch weitere Planergänzungsbestimmungen wurde u. a. geregelt,

1. daß im begrenzten Umfang
 - a) bei der Ermittlung der Geschosfläche die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche unberücksichtigt bleiben und
 - b) eine Erhöhung der für die Grundstücke zulässigen Geschosfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zugelassen werden kann;
2. daß die Bebauungstiefe 40,0 m beträgt, gerechnet von der Baugrenze an, und daß eine Überschreitung bis zu 50,0 m unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden kann.

Das Gelände wird von der Heerstraße, der Straße Alt-Pichelsdorf und dem ostwärtigen Teil der Bocksfeldstraße erschlossen. Der Bebauungsplan berücksichtigt die künftigen Trassen der Heerstraße und der in einem Wendepunkt an der westlichen Geltungsbereichsgrenze endenden Bocksfeldstraße. Er setzt unter Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen für die Verbreiterung und den Umbau dieser Straßen Straßenverkehrsflächen fest.

Im übrigen wurden anstelle der gegenstandslos gewordenen förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen festgesetzt. Der Bebauungsplan hat bezüglich der Bundesstraße 5 die Wirkung des § 17 Abs. 3 des Bundesfernstraßengesetzes. Für Bauanlagen gilt § 9 Abs. 7 des Bundesfernstraßengesetzes.

III. Verfahren

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

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 23. Juni 1970 (BGBl. I S. 805 / GVBl. S. 1078), 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 18. Juli 1969 (GVBl. S. 1034).

*C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:***a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:**

Nach Angabe des Bezirksamtes werden nach überschläglichen Ermittlungen folgende Kosten entstehen für

1. den Grunderwerb etwa 68 000 DM
2. den Ausbau der Straßen etwa 900 000 DM.

Die Mittel zu 1. und 2. werden zu gegebener Zeit in die entsprechenden Fachhaushalte eingestellt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 18. Mai 1972

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen