



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung

über die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-152

für Teilflächen der künftigen Obstallee

und des Geländes östlich des Magistratsweges

und nördlich der künftigen Obstallee 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-152
für Teilflächen der künftigen Obstallee und des Geländes
östlich des Magistratsweges und nördlich der
künftigen Obstallee im Bezirk Spandau, Ortsteil Staaken
Vom 17. November 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-152 vom 5. August 1971 mit Deckblatt vom 20. Oktober 1972 für Teilflächen der künftigen Obstallee und des Geländes östlich des Magistratsweges und nördlich der künftigen Obstallee im Bezirk Spandau, Ortsteil Staaken, der den durch Verordnung vom 22. Mai 1970 (GVBl. S. 807) festgesetzten Bebauungsplan VIII-131 für eine Teilfläche des Geländes östlich des Magistratsweges zwischen der Maulbeerallee und der Gärtnerallee sowie für Teilflächen der Maulbeerallee und der Gärtnerallee im Bezirk Spandau, Ortsteil 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 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

Nach dem Ergebnis der planerischen Überlegungen ist das bisher ungeordnet genutzte und mit Provisorien bebaute Gelände auf Grund seiner zentralen Lage im Bereich der Großsiedlung Heerstraße-Nord und seiner günstigen Lage zu weiteren umfangreichen Neubaubereichen in diesem Gebiet als Einkaufs- und Versorgungszentrum vorgesehen und soll aus diesem Grunde einer Nutzung im Rahmen der Gebietsart Kerngebiet zugeführt werden.

Die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin mbH. (GSW) hat das Gelände als Träger der geplanten Geschäfts- und Wohnbebauung erworben.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die den städtebaulichen Absichten entsprechende Neuordnung einschließlich der ihrer Erschließung dienenden Straßenverkehrsflächen zu sichern und zugleich die Rechtsgrundlage für die Durchführung der Vorhaben zu schaffen.

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

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), ist das Gelände als Kerngebiet mit der zulässigen Geschosflächenzahl 2,0 dargestellt.

II. Inhalt des Planes

Die überbaubare Fläche des Baugrundstücks wurde in Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung dem Kerngebiet zugeordnet.

Der Bebauungsplan setzt im einzelnen u. a. fest:

1. Straßenbegrenzungslinien für einen Abschnitt der künftigen Obtsallee;
2. auf dem Baugrundstück des Bauträgers die überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) durch Baugrenzen für ein- bis achtzehngeschossige bauliche Anlagen unter Angabe der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Durch Planergänzungsbestimmung wurde u. a. geregelt, daß

- a) im Bereich der im Bebauungsplan durch Buchstaben bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen, die teils für eine Geschäfts- und teils für eine Wohnbebauung bestimmt sind, in den baulichen Anlagen oberhalb des 4. Vollgeschosses sonstige Wohnungen zulässig sind;
- b) eine im Bebauungsplan durch Buchstaben bezeichnete Fläche im Ostteil des Baugrundstücks zur Schaffung eines weiteren Zuganges zu dem nordostwärts davon gelegenen Evangelischen Gemeindezentrum und zur zusätzlichen inneren Erschließung des Baugrundstücks mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten ist;
- c) eine mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastende, im Bebauungsplan durch Buchstaben bezeichnete Fläche und die zu b) genannte Fläche nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden dürfen;
- d) die nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstücks mit Bindungen für Bepflanzungen - auch wenn unter diesen unterirdische Garagen hergestellt werden - gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, die Bindungen für Bepflanzungen nicht für Wege, Zufahrten, Müllhäuschen und ähnliche Einrichtungen gelten, Werbeanlagen unzulässig sind und Stellplätze nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Das gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes erhöhte und die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 überschreitende Maß der baulichen Nutzung für das

Geschäfts- und Wohnungsbauvorhaben mit einer Geschosflächenzahl von etwa 3,0 ist als Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung anzusehen.

Die Anhebung des Nutzungsmaßes steht im Zusammenhang mit der Absicht, das abgeräumte Gelände wegen seiner zentralen Lage in diesem Neusiedlungsgebiet einer den planerischen Überlegungen entsprechenden intensiveren baulichen Nutzung zuzuführen. Sie entspricht dem städtebaulichen Leitbild dieser Konzeption, nach der die Bau-massen im Interesse einer lebendigen städtebaulichen Gestaltung in baulich verdichtete und lockerer genutzte Zonen differenziert worden sind, die sich nach dem Gesamtplan in ein Ganzes einordnen. Die höhere Ausnutzung ist entsprechend § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung städtebaulich gerechtfertigt, da die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Die erforderlichen Stellplätze für die Bauvorhaben werden ausschließlich in Garagengeschossen in dem drei- beziehungsweise viergeschossigen Gebäudeteil untergebracht, so daß auch den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs in befriedigender Weise Rechnung getragen wird und ausreichend große Grün- und Freiräume verbleiben.

Das Dach der baulichen Anlage mit drei Vollgeschossen wird zudem durch entsprechende Erdaufschüttung und Gestaltung vom Bauträger in die Grün- und Freiräume einbezogen.

Die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt. Sonstige öffentliche Belange stehen der Erhöhung der Geschosflächenzahl nicht entgegen. Mit der Errichtung des Einkaufszentrums werden die Bedürfnisse der Bevölkerung in bezug auf die Versorgung sichergestellt.

Das Gebiet wird durch den Magistralweg und die künftige Obtsallee erschlossen, wobei die Zu- und Abfahrten zu dem Baugrundstück an den genannten Straßen und zusätzlich noch über die mit einem Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Grundstücksfläche im Ostteil des Baugrundstücks vorgesehen sind.

Das Projekt greift an der nordwestlichen Grundstücksgrenze an zwei Stellen geringfügig auf das angrenzende, ebenfalls im Eigentum der GSW stehende Baugrundstück über, um das Einkaufszentrum an die in dem Teil dieses Baugrundstücks verlaufende Fußgängerzone des Siedlungsgebietes anzuschließen.

Diese Teilfläche ist im Bebauungsplan VIII-131 als nicht überbaubare und mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastende Fläche, die nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden darf, festgesetzt worden. Der Bebauungsplan übernimmt diese Festsetzungen in einer eingeschränkten, dem Projekt angepaßten Form für diesen in seinen Geltungsbereich einbezogenen schmalen Streifen des erwähnten Baugrundstücks und ermöglicht dadurch im Grenzbereich beider Baugrundstücke die Anlegung einer weiteren Zu- und Abfahrt zu den Stellplätzen der Vorhaben.

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. März 1972 zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 5. April bis 5. Mai 1972 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen wurden zum Bebauungsplan vorgebracht:

1. von Herrn Werner Krüger, Miteigentümer des Grundstücks Magistralweg 15/19;
2. von der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin mbH. (GSW), Eigentümerin des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen und des nördlich angrenzenden Geländes.

Die Bedenken zu 1., die sich gegen die nach den Ausweisungen des Bebauungsplanes auf dem Gelände der GSW mögliche Bebauung bis zu achtzehn Vollgeschossen richteten und in denen die Befürchtung zum Ausdruck kam, seine Grundstücke würden durch diese und die Hochhausbebauung auf den südlich und westlich angrenzenden Grundstücken unzumutbar beschattet werden und würden eine Wertminderung erfahren, wurden von den Eigentümern der Grundstücke, den Eheleuten Krüger, nach Verhandlungen mit der Baugesellschaft zurückgenommen.

Die Bedenken zu 2., in denen die Festsetzung von neunzehn zulässigen Vollgeschossen für die geplanten Wohnhäuser anstelle der nach dem Bebauungsplan zulässigen achtzehn Vollgeschosse gefordert wurde, sind nach einer Beratung des Projektes im Koordinierungsausschuß beim Senator für Bau- und Wohnungswesen zurückgenommen worden. Einer Anregung der Gesellschaft – die auf eine Entscheidung des Koordinierungsausschusses zum Baugenehmigungsantrag zurückgeht – zur Erweiterung der Baugrenzen für das zulässige vierte Vollgeschoß im Bereich von Stellplätzen in Garagengeschossen konnte gefolgt werden. Da diese geringfügige Änderung weder die Grundzüge der Planung noch nachbarliche Interessen berührte und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstanden, konnte der Bebauungsplan durch das Deckblatt entsprechend geändert werden.

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 werden für den Ausbau der künftigen Obstallee in diesem Abschnitt Kosten in Höhe von etwa 650 000 DM entstehen.

Die Mittel hierfür sind in der unter Abschnitt 42 02 – Spandau – bei der Hst. 720 05 ab 1970 veranschlagten Gesamtmaßnahme „Neubau von Erschließungsstraßen im Siedlungsgebiet Heerstraße/Magistratsweg“ enthalten.

b) Persoanalarwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 28. November 1972

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen