



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-153 für einen Teilabschnitt der Heerstraße zwischen dem Enger Steig und der Westgrenze des Grundstücks Heerstraße 223, für die Grundstücke Heerstraße 225/235 (teilweise) und 243/247, Bocksfeldstraße 24 und 24 a sowie für die Bocksfeldstraße ostwärts der Jaczostraße 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-153 für einen Teilabschnitt der Heerstraße zwischen dem Enger Steig und der Westgrenze des Grundstücks Heerstraße 223, für die Grundstücke Heerstraße 225/235 (teilweise) und 243/247, Bocksfeldstraße 24 und 24 a sowie für die Bocksfeldstraße ostwärts der Jaczostraße im Bezirk Spandau

Vom 19. April 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-153 vom 8. November 1971 für einen Teilabschnitt der Heerstraße zwischen dem Enger Steig und der Westgrenze des Grundstücks Heerstraße 223, für die Grundstücke Heerstraße 225/235 (teilweise) und 243/247, Bocksfeldstraße 24 und 24 a sowie für die Bocksfeldstraße ostwärts der Jaczostraße im Bezirk Spandau, der den durch Verordnung vom 8. August 1957 (GVBl. S. 988) festgesetzten Bebauungsplan VIII-15 für das Gelände an der Heerstraße 233-275 zwischen Enger Steig, Bocksfeldstraße und Straße 79 in Berlin-Spandau 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

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes VIII-153 und damit zur teilweisen Änderung des Bebauungsplanes VIII-15 war die Absicht des Eigentümers des Grundstücks Bocksfeldstraße 24-24 a, auf dem Grundstück ein weiteres Wohngebäude mit 22 Wohnungen zu errichten.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke waren bereits in dem Bebauungsplan VIII-15 als „Wohnbaufläche (allgemein)“, jedoch mit einem niedrigeren Maß der baulichen Nutzung festgesetzt worden.

Nach dem Ergebnis der im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 2. Änderungsplan vom 21. April 1971 (ABl. 1972 S. 778), angestellten planerischen Überlegungen ist eine intensivere bauliche Nutzung der Grundstücke städtebaulich und auch auf Grund ihrer verkehrsgünstigen und landschaftlich bevorzugten Lage gerechtfertigt.

Der Bebauungsplan schafft die Rechtsgrundlage für eine den planerischen Zielvorstellungen entsprechende bauliche Nutzung der Grundstücke und für die Inanspruchnahme der für die Verbreiterung der Heerstraße als Straßenverkehrsfläche benötigten privaten Grundstücksflächen. 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) gehörte das Gelände mit Ausnahme des östlichen Bereichs, der als Nichtbaugelände ausgewiesen ist, zum allgemeinen Wohngebiet der Baustufe II/3.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 enthält die der Verkehrsplanung entsprechend verbreiterte Trasse der Heerstraße und stellt den Bereich der Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschosflächenzahl 1,0 und den östlichen Bereich des Geländes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar.

II. Inhalt des Planes

Die Baugrundstücke wurden bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Der Bebauungsplan setzt die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen fest und bestimmt als Maße der baulichen Nutzung drei zulässige Vollgeschosse, die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschosflächenzahl 1,0.

Durch eine Planergänzungsbestimmung wurde geregelt, daß im allgemeinen Wohngebiet bis zu bestimmten, auf die Flächen A und B bezogenen Grenzwerten im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden können, wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird.

Durch weitere Planergänzungsbestimmungen wurde u. a. geregelt, daß

- a) im allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 und 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 nicht Bestandteil

des Bebauungsplanes sind (der Ausschuß findet seine Begründung darin, daß Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen der Eigenart des mit Wohnhäusern bebauten Gebietes nicht entsprechen und auch aus städtebaulichen Gründen hier nicht in Betracht kommen);

- b) die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastenden, im Bebauungsplan festgesetzten Flächen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden dürfen, wobei im Bereich der als überbaubar festgesetzten Fläche bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn Belange der zuständigen Unternehmensträger nicht entgegenstehen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt darüber hinaus die Verkehrsplanung.

Für die künftige Trasse der Heerstraße mußte deren südliche Straßenbegrenzungslinie gegenüber der Festsetzung im Bebauungsplan VIII-15 unter Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen um 4,0 m nach Süden verlegt werden.

Die Bocksfeldstraße wurde in einer Breite von 15,0 m ausgewiesen und endet südöstlich des Grundstücks Bocksfeldstraße 24-24 a in einem Wendepunkt.

An der Kreuzung der Jaczostraße mit der Bocksfeldstraße und ihrer Einmündung in die Heerstraße wurden aus Gründen der besseren Verkehrsübersicht Flächen für Eckabschrägungen in die Straßenverkehrsfläche einbezogen.

Im übrigen übernimmt der Bebauungsplan die bereits durch den Bebauungsplan VIII-15 in einem Teil seines Geltungsbereiches für die Jaczostraße und für die Bocksfeldstraße festgesetzten Straßenbegrenzungslinien; die gegenstandslos gewordenen förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien, Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen wurden aufgehoben.

Der Bebauungsplan setzt ferner das ostwärts des allgemeinen Wohngebietes gelegene Gelände unter Einschluß eines Teilabschnitts der Bocksfeldstraße als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest. Durch die Aufhebung der Bocksfeldstraße im Bereich der Grünfläche wird gesichert, daß die Parkanlage zwischen Heerstraße und Scharfe Lanke nicht durch eine öffentliche Verkehrsstraße mit Fahrverkehr durchschnitten wird.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Der Bebauungsplan hat bezüglich der Heerstraße als Bundesstraße 5 die Wirkung des § 17 Abs. 3 des Bundesfernstraßengesetzes. Für bauliche Anlagen gilt § 9 Abs. 7 dieses Gesetzes.

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 20. September 1972 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 16. Oktober bis 16. November 1972 öffentlich ausgestellt.

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 werden nach überschläglichen Ermittlungen folgende Kosten entstehen für

- | | |
|--|--------------------|
| 1. den Grunderwerb | etwa 33 000 DM |
| 2. die noch anfallenden
Straßenausbaukosten | etwa 2 300 000 DM. |

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

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 3. Mai 1973

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Dr. Riebschläger
Senator
für Bau- und Wohnungswesen