



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

**über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-155
für eine Teilfläche des Geländes zwischen Saatwinkler Damm,
Gartenfelder Straße und Küsterstraße
im Bezirk Spandau, Ortsteil Haselhorst**

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:

V e r o r d n u n g

**über die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-155
für eine Teilfläche des Geländes
zwischen Saatwinkler Damm, Gartenfelder Straße und
Küsterstraße im Bezirk Spandau,
Ortsteil Haselhorst**

Vom 16. 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. 1030), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VIII-155 vom 9. Februar 1972 für eine Teilfläche des Geländes zwischen Saatwinkler Damm, Gartenfelder Straße und Küsterstraße im Bezirk Spandau, Ortsteil Haselhorst, 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 Absicht der Siemens-Wohnungsgesellschaft mbH., auf dem von der Firma Siemens AG erworbenen Gelände nördlich der Gartenfelder Straße zwischen der Küsterstraße und der Paulsternstraße entsprechend den städtebaulichen Vorstellungen mehrgeschossige Wohngebäude mit etwa 600 Wohnungen zu errichten.

Der Bebauungsplan regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung des Geländes und sichert einen Teil der seiner Erschließung dienenden Straßenverkehrsflächen.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) gehört das Gelände zum beschränkten Arbeitsgebiet der Baustufe III/3.

Der 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), stellt den überwiegenden Teil des Geländes als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschosflächenzahl 1,0 und die Restfläche im Norden als Gewerbegebiet mit der zulässigen Geschosflächenzahl 1,2 dar.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan ordnet in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan den überwiegenden Teil des Geländes dem allgemeinen Wohngebiet zu und setzt bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise die überbaubare Fläche des Baugrundstücks durch Baugrenzen und als Maße der baulichen Nutzung sechs zulässige Vollgeschosse, die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschosflächenzahl 1,2 fest.

Die Ausweisung der für allgemeines Wohngebiet nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 höchstzulässigen Geschosflächenzahl ist gerechtfertigt, weil der Flächennutzungsplan vom 30. Juli 1965 für dieses Gebiet ebenfalls die bei seiner Aufstellung höchstzulässige Geschosflächenzahl darstellt.

Durch die Aufnahme einer Planergänzungsbestimmung, nach der im allgemeinen Wohngebiet im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl im Rahmen der Geschosflächenzahl 1,2 zugelassen werden können, wurde sichergestellt, daß im gegebenen Fall städtebaulich Einfluß auf die gestalterische Gliederung und Verteilung der Baumassen genommen werden kann.

Ein Teil der Stellplätze der Wohnanlage soll in einem Garagengebäude mit Dachstellplätzen auf einem nordwestlich angrenzenden, im Eigentum der Firma Siemens AG stehenden Grundstück untergebracht werden. Dieses Grundstück wird zur Zeit als Stellplatzfläche von den Betriebsangehörigen des nördlich der Gartenfelder Brücke gelegenen Siemenswerkes genutzt. Die Doppelnutzung des Garagengebäudes ist zwischen der Siemens-Wohnungsgesellschaft mbH. und der Firma Siemens AG vereinbart und wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Eintragung einer Baulast gesichert werden.

Der Bebauungsplan ordnet das Grundstück dem Mischgebiet zu. Auf dem östlichen Teil wurde eine Fläche für ebenerdige Stellplätze, auf dem westlichen Teil eine Fläche für ein Garagengebäude mit 2 Ebenen und Dachstellplätzen festgesetzt. Die Festsetzung liegt von ihrer tatsächlichen Zweckbestimmung her im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan.

An der ostwärtigen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wurde die in Aussicht genommene Erweiterung des Industriebahngeländes der Siemens-Güterbahn als Vorschlag eingetragen.

Durch weitere Planergänzungsbestimmungen wurde u. a. geregelt, daß

- a) im allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind (der Ausschuß ist dadurch begründet, daß derartige Anlagen der Eigenart des mit Wohnhäusern zu bebauenden Gebietes nicht entsprechen würden);
- b) sich die Höhenlage der baulichen Anlage auf der festgesetzten Fläche für Garagengebäude mit Dachstellplätzen daraus bestimmt, daß eine Gebäudehöhe von 37,0 m über NN nicht überschritten werden darf und
- c) eine im Bebauungsplan näher bezeichnete Fläche im Nordwestbereich dicht mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen ist. Mit dieser Festsetzung soll eine ausreichende Abschirmung des Garagengebäudes zu der Wohnbebauung auf der Westseite der Küsterstraße sichergestellt werden.

Der Bebauungsplan setzt die Planung entsprechende Baugrenzen sowie Straßenbegrenzungslinien für Abschnitte der Küsterstraße und der Gartenfelder Straße fest. Dabei wurde für den Umbau der Küsterstraße eine Verbreiterung auf 15,0 m vorgesehen, die mit Rücksicht auf die vorhandene Wohnbebauung auf der Westseite nach Osten hin erfolgt. An der Einmündung der Küsterstraße in die Gartenfelder Straße wurde aus Gründen der besseren Verkehrsübersicht eine Eckabschränkung in die Straßenverkehrsfläche einbezogen.

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 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 werden nach überschläglichen Ermittlungen noch folgende Kosten entstehen für
 1. den Grunderwerb (Straßenverkehrsfläche) etwa 170 000 DM
 2. die Straßenausbaukosten etwa 370 000 DM.
 Die Mittel zu 1. und 2. werden zu gegebener Zeit in die entsprechenden Fachhaushalte eingestellt.
- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:
Keine.

Berlin, den 26. April 1973

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Dr. Riebschläger
Senator
für Bau- und Wohnungswesen