



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

**über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-158
für die Grundstücke nördlich der Maulbeerallee
zwischen dem Grundstück Maulbeerallee 4 und dem Seeburger Weg
sowie für Teilflächen des nördlich angrenzenden Geländes
und des Seeburger Weges
im Bezirk Spandau, Ortsteile Spandau und 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:

V e r o r d n u n g

**über die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-158
für die Grundstücke nördlich der Maulbeerallee
zwischen dem Grundstück Maulbeerallee 4
und dem Seeburger Weg sowie für Teilflächen
des nördlich angrenzenden Geländes
und des Seeburger Weges
im Bezirk Spandau, Ortsteile Spandau und Staaken**

Vom 15. August 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-158 vom 8. Juni 1972 mit Deckblatt vom 27. Juli 1973 für die Grundstücke nördlich der Maulbeerallee zwischen dem Grundstück Maulbeerallee 4 und dem Seeburger Weg sowie für Teilflächen des nördlich angrenzenden Geländes und des Seeburger Weges im Bezirk Spandau, Ortsteile Spandau und Staaken, der den durch Verordnung vom 1. März 1972 (GVBl. S. 509) festgesetzten Bebauungsplan VIII-B, soweit er das Gelände zwischen Springerzeile, Magistratsweg, Kerrweg, Baluschekweg, Egelpfuhlgraben, Maulbeerallee, Magistratsweg, Cosmarweg sowie eine Teilfläche östlich des Spieroweges im Bezirk Spandau, Ortsteile Spandau und Staaken betrifft, teilweise ändert, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Spandau von Berlin, Abteilung Bauwesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungs-

planes 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 gaben Bauabsichten der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbauengesellschaft Berlin mbH (GSW) und der „Neue Heimat Berlin“, Gemeinnützige Wohnungsbauengesellschaft mbH, auf den von ihnen erworbenen Baugrundstücken nördlich der Maulbeerallee westlich des Seeburger Weges etwa 360 Wohnungen zu errichten und die Notwendigkeit, die für die Erschließung der Bauvorhaben erforderlichen Straßenverkehrsflächen zu sichern.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Durchführung der den städtebaulichen Absichten entsprechenden Bebauung und regelt Art und Maß der baulichen Nutzung für die Baugrundstücke.

Der Bebauungsplan erfaßt das Grundstück Maulbeerallee 2, für das in dem Bebauungsplan VIII-B bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise u. a. allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschosßflächenzahl 0,3 festgesetzt worden war. Die Einbeziehung dieses Grundstücks unter teilweiser Änderung des Bebauungsplanes VIII-B war erforderlich, um die den städtebaulichen Vorstellungen entsprechende Bebauung in diesem Bereich der Großsiedlung Heerstraße-Nord zu erreichen.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. November 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegt das Gelände teils im Gebiet der Baulandreserve und teils im Nichtbaugebiet.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 3. Änderungsplan vom 8. September 1972, dem das Abgeordnetenhaus von Berlin am 5. Juli 1973 zugestimmt hat, stellt das Gelände als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschosßflächenzahl (GFZ) 1,2 dar.

II. Inhalt des Planes

Die Baugrundstücke wurden entsprechend der vorbereitenden Bauleitplanung dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Der Bebauungsplan setzt im einzelnen u. a. fest:

1. Straßenbegrenzungslinien für einen Teilabschnitt der Maulbeerallee und für einen Abschnitt des Seeburger Weges;
2. auf dem Baugrundstück
 - a) der „GSW“ die überbaubare Grundstücksfläche (Baukörperausweisung) durch Baugrenzen für eine siebengeschossige bauliche Anlage und
 - b) der „Neue Heimat Berlin“ die überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) durch Baugrenzen für sechs- und siebengeschossige bauliche Anlagen unter Angabe der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der jeweils zulässigen Geschosßfläche;
3. Flächen für ein beziehungsweise zwei Garagengebäude mit zwei Geschossen und Dacheinstellplätzen auf den Baugrundstücken der „GSW“ und der „Neue Heimat Berlin“ zur Unterbringung des überwiegenden Teiles der für die Wohnbebauung erforderlichen Stellplätze. Die übrigen Stellplätze werden im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke angelegt werden;
4. eine kleine Teilfläche des Geländes am Egelpfuhlgraben als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferschutzstreifen“.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurde u. a. geregelt, daß

1. auf einer durch Buchstaben bezeichneten Fläche der baulichen Anlage der „Neue Heimat Berlin“ an der Maulbeerallee Ecke Seeburger Weg im Erdgeschoß nur die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 genannten Nutzungsarten zulässig sind;
2. im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden können, wenn die Geschosßfläche nicht überschritten wird;
3. sich die Höhenlage der baulichen Anlagen auf den festgesetzten Flächen für die Garagengebäude mit zwei Geschossen daraus bestimmt, daß eine Gebäudehöhe von 35,50 m über NN nicht überschritten werden darf;
4. eine im Bebauungsplan durch Buchstaben bezeichnete, nicht überbaubare Fläche der Baugrundstücke der Bauträger zur Schaffung eines Zuganges zu der nördlich davon gelegenen Grünfläche mit einem Gehrecht und mit einem Fahrrecht (Radweg) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist.

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 die Neubebauung bis zu einer Geschosßflächenzahl von 1,4 ist als Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung anzusehen.

Die Anhebung des Nutzungsmaßes steht im Zusammenhang mit der Absicht, die Grundstücke einer den planerischen und städtebaulichen Überlegungen entsprechenden intensiveren baulichen Nutzung zuzuführen. Sie entspricht dem städtebaulichen Leitbild dieser Konzeption, nach der die Baumassen im Interesse einer lebendigen städtebaulichen Gestaltung und zur Erzielung des gewünschten Effektes in baulich verdichtete und lockerer genutzte Zonen differenziert worden sind, die sich nach dem Gesamtplan in ein Ganzes einordnen.

Die höhere Ausnutzung ist nach § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung städtebaulich gerechtfertigt, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Die erforderlichen Stellplätze werden weitgehend in Garagengebäuden untergebracht, so daß auch den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs in befriedigender Weise Rechnung getragen wird und ausreichend große Grün- und Freiräume verbleiben. Die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt. Sonstige öffentliche Belange stehen der Erhöhung nicht entgegen.

Die gegenstandslos gewordenen, förmlich festgestellten Straßen- und Baufuchtlinien wurden aufgehoben.

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 17. Januar 1973 zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 12. März bis zum 12. April 1973 öffentlich ausgelegen. Bedenken wurden zum Bebauungsplan nicht vorgebracht.

Von der „GSW“ – Eigentümerin des Baugrundstücks im westlichen Teil des Geltungsbereichs – wurde zum Bebauungsplan als Folge einer Überarbeitung des Projektes angeregt, die Begrenzung des Garagengeländes unter Einbeziehung der für einen bisher vorhandenen Maulbeerbaum ausgesparten Fläche geringfügig zu verändern.

Das Gartenbauamt des Bezirksamtes Spandau hat inzwischen eine Ausnahmegenehmigung zum Fällen des Baumes erteilt. Da diese Änderung weder die Grundzüge der Planung noch nachbarliche Interessen berührten und öffentliche Belange nicht entgegenstanden, konnte der Bebauungsplan durch 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:

Die Kosten für den Straßenausbau sind im Rahmen der Gesamtmaßnahme „Neubau von Erschließungsstraßen im Siedlungsgebiet Heerstraße/Magistratsweg“ mit Gesamtkosten in Höhe von 5 650 000 DM seit 1970 unter Abschnit 42 02 Hst. 72 005 eingestellt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 27. August 1973

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Dr. Riebschläger
Senator
für Bau- und Wohnungswesen