



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

**über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-159
für eine Teilfläche des Geländes nordöstlich des Blasewitzer Ringes
zwischen Seeburger Weg und künftiger Schnellverkehrsstraße
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:

Verordnung

**über die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-159
für eine Teilfläche des Geländes nordöstlich des
Blasewitzer Ringes zwischen Seeburger Weg
und künftiger Schnellverkehrsstraße im Bezirk Spandau,
Ortsteile Spandau und Staaken**

Vom 11. September 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-159 vom 26. Juli 1972 mit Deckblatt vom 4. September 1973 für eine Teilfläche des Geländes nordöstlich des Blasewitzer Ringes zwischen Seeburger Weg und künftiger Schnellverkehrsstraße im Bezirk Spandau, Ortsteile Spandau und Staaken, 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ein Teilgebiet der Großsiedlung Heerstraße-Nord, für die in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Entwurf für die städtebauliche Neuordnung erarbeitet wurde.

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes waren Bauabsichten der „Neue Heimat Berlin“, Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH., auf dem von ihr erworbenen, bisher kleingärtnerisch genutzten Gelände etwa 530 Wohnungen im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus sowie ein Garagengebäude mit vier Ebenen zu errichten.

Der Bebauungsplan schafft die Rechtsgrundlage für die Durchführung der den städtebaulichen Absichten entsprechenden Bebauung; er regelt Art und Maß der baulichen Nutzung und sichert außerdem ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf für eine Kindertagesstätte.

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

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 3. Änderungsplan vom 8. September 1972 (ABl. 1973 S. 1103), stellt die Fläche überwiegend als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschosflächenzahl 1,2 und zum Teil als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar.

II. Inhalt des Planes

In Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan setzt der Bebauungsplan u. a. fest

1. Straßenbegrenzungslinien für Teilabschnitte des Blasewitzer Ringes und des Reclamweges;
2. ostwärts des Seeburger Weges, nördlich des Blasewitzer Ringes bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ mit zwei zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschosflächenzahl 0,6;
3. für das dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnete Baugrundstück der „Neue Heimat Berlin“ überbaubare Grundstücksflächen (erweiterte Baukörperausweisung) für acht- und zwölfgeschossige bauliche Anlagen unter Angabe der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Geschosfläche;
4. eine Fläche für Garagen mit vier Geschossen auf dem Baugrundstück der „Neue Heimat Berlin“ zur Unterbringung des überwiegenden Teiles der für die Wohnanlage erforderlichen Stellplätze. (Die übrigen Stellplätze sollen ebenerdig im Bereich der nicht überbaubaren Fläche des Baugrundstücks angelegt werden);
5. eine kleine Teilfläche des Geländes zwischen den Baugrundstücken als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (zur Schaffung eines Zuganges zu der nördlich davon außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegenen Grünfläche).

Durch Planergänzungsbestimmungen wurde u. a. geregelt, daß

- a) im allgemeinen Wohngebiet im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden können, wenn die Geschosfläche nicht überschritten wird;
- b) sich die Höhenlage der baulichen Anlage auf der festgesetzten Fläche für Garagen daraus bestimmt, daß eine Gebäudehöhe von 44,20 m über NN nicht überschritten werden darf;
- c) die Grundstücke Grundbuch von Spandau Blatt 10088 und Blatt 11277 an die künftige Schnellverkehrsstraße durch eine Böschung mit dem Neigungsverhältnis von etwa 1 : 1,5 anzuschließen sind.

In dem nach der Kindertagesstättenstandortplanung für dieses Gebiet festgelegten Einzugsbereich, der vom Cosmarweg, der Schmidt-Knobelsdorf-Straße, der künftigen Schnellverkehrsstraße (B 2), der Heerstraße und der Bergstraße begrenzt wird, wurde eine Einwohnerspitzenzahl von etwa 20 400 Personen errechnet. Für diese Einwohnerzahl wären nach der bisherigen Berechnungsgrundlage insgesamt etwa 460 Kindertagesstättenplätze notwendig.

Durch die hier geplante Kindertagesstätte mit 146 Plätzen und die bereits vorhandenen städtischen Kindertagesstätten am Leubnitzer Weg, am Pillnitzer Weg und am Räcknitzer Steig mit zusammen 584 Plätzen sowie die geplanten konfessionellen Kindertagesstätten an der Obstallee und an der Maulbeerallee mit zusammen 151 Plätzen ist der beschriebene Bereich mit Kindertagesstättenplätzen gut ausgestattet. Nach der neuen bildungspolitischen Konzeption wären jedoch in diesem Bereich insgesamt etwa 1090 Plätze erforderlich. Diese Zahl ergibt sich aus der angestrebten Bereitstellung von Plätzen für 15% der Kinder im Alter von 0 bis 2 Jahren, für 75% der 3- und 4-jährigen Kinder, sowie für 50% der Kinder von 5 bis 11 Jahren.

Das gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes erhöhte und die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 bis zu einer Geschosflächenzahl von 1,45 überschreitende Maß der baulichen Nutzung für die Wohnneubauung ist nach § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung städtebaulich gerechtfertigt.

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 Erziehung des gewünschten Effektes teils baulich stärker verdichtete und teils lockerer genutzte Zonen bilden sollen.

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden dabei nicht beeinträchtigt. Die erforderlichen Stellplätze werden überwiegend in dem bereits erwähnten Garagengebäude und zu einem wesentlich kleineren Teil ebenerdig 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.

Der Bebauungsplan hebt im übrigen die gegenstandslos gewordenen förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien auf und setzt der Planung entsprechende Baugrenzen fest.

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 16. Mai 1973 zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 12. Juni bis 12. Juli 1973 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 folgende Kosten entstehen für

1. den Grunderwerb
– Baugrundstück für den Gemeinbedarf und Grünfläche – etwa 434 550 DM
2. den noch anfallenden Straßenausbau
etwa 600 000 DM
3. den Bau der Kindertagesstätte etwa 2 200 000 DM
4. die Anlage der Grünfläche – Parkanlage – etwa 18 000 DM.

Die Mittel

zu 2. sind in den Haushalt bis zum Rechnungsjahr 1973 unter Abschnitt 4202 HSt. 72005 eingestellt. Im übrigen werden die Mittel

zu 3. in den Haushalt vom Rechnungsjahr 1976 ab unter Abschnitt 4030 HSt. 70111 eingestellt und

zu 1. und 4. zu gegebener Zeit in den entsprechenden Fachhaushalten nachgewiesen.

Der Erschließungsaufwand für die im Geltungsbereich herzustellenden Erschließungsanlagen ist im Rahmen der Vorschriften des Bundesbaugesetzes und des Erschließungsbeitragsgesetzes beitragsfähig.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 21. September 1973

Der Senator von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Dr. Riebschläger
Senator
für Bau- und Wohnungswesen