



Wm 259.

Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

**über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-165
für das Gelände zwischen Heerstraße, Magistratsweg, Obstallee
und Sandstraße im Bezirk Spandau, Ortsteile Staaken und 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:

V e r o r d n u n g

**über die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-165
für das Gelände zwischen Heerstraße, Magistratsweg,
Obstallee und Sandstraße im Bezirk Spandau,
Ortsteile Staaken und Spandau**

Vom 14. Juni 1974

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-165 vom 9. Juli 1973 für das Gelände zwischen Heerstraße, Magistratsweg, Obstallee und Sandstraße im Bezirk Spandau, Ortsteile Staaken und Spandau, der den durch Beschluß des Senats vom 21. November 1955 (ABl. S. 1228) festgesetzten Bebauungsplan VIII-10 für den Baublock 081417/084171 Heerstraße Ecke Sandstraße 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 Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, 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 das in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Entwurf für die städtebauliche Neuordnung erarbeitet wurde.

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes waren die Absichten der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbau-Gesellschaft Berlin mbH (GSW) und der Gemeinnützigen Wohnungsbau AG Groß-Berlin (Gewobag), auf den von ihnen erworbenen Baugrundstücken etwa 780 Wohnungen sowie die dazugehörigen Anlagen zu errichten.

Der Bebauungsplan schafft die Rechtsgrundlage für die Durchführung der den städtebaulichen Absichten entsprechenden Bebauung und für die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen als Straßenverkehrsfläche; er regelt Art und Maß der baulichen Nutzung und sichert außerdem ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegt das Gelände teils im Gebiet der Baulandreserve und teils im allgemeinen Wohngebiet der Baustufen II/2 und III/3.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 4. Änderungs- und Ergänzungsplan vom 16. Juli 1973 (ABl. 1974 S. 793), stellt das Gelände als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschosflächenzahl (GFZ) 1,0 dar.

II. Inhalt des Planes

Die Baugrundstücke wurden mit Ausnahme des Baugrundstücks für den Gemeinbedarf entsprechend der vorbereitenden Bauleitplanung dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Der Bebauungsplan setzt im einzelnen u. a. fest

1. Straßenbegrenzungslinien unter Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen für den Ausbau von Teilabschnitten der Heerstraße und der Obstallee, die in einer Breite von 54,0 m beziehungsweise 20,0 m ausgebaut werden;
2. auf den Baugrundstücken der „GSW“ und der „Gewobag“ die überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) für ein- bis achtgeschossige bauliche Anlagen unter Angabe der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Geschosflächen;
3. Flächen für insgesamt vier ein- und zweigeschossige Garagengebäude mit Dachstellplätzen auf den Baugrundstücken der „GSW“ und der „Gewobag“ zur Unterbringung des überwiegenden Teiles der für die Wohnbebauung erforderlichen Stellplätze; die weiteren benötigten Stellplätze werden ebenerdig angelegt;
4. für die Grundstücke Heerstraße 386/400 b und Sandstraße 45/47 mit Ausnahme der als Straßenverkehrsflächen benötigten Teilflächen bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise als Maß der baulichen Nutzung drei zulässige Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und die GFZ 1,0; diese Grundstücke und das zum Baugrundstück der „GSW“ gehörige Grundstück Heerstraße 402 sowie nördlich angrenzende zum Baugrundstück der „Gewobag“ gehörige Grundstücksteilflächen wurden, soweit sie im Geltungsbereich des am 21. November 1955 festgesetzten Bebauungsplanes VIII-10 enthalten waren, in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einbezogen, um das entbehrlich gewordene Straßenland der entwidmeten Straße Am Aufstall aufzuheben und Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend der vorhandenen Bebauung festzusetzen;
5. das Grundstück der Deutschen Bundespost am Magistratsweg (Grundbuch von Staaken Blatt 3285) als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Anlagen der Post“, mit einer Baukörper-

ausweisung für drei- bis fünfgeschossige bauliche Anlagen unter Angabe der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse;

6. das Grundstück Obstallee Ecke Sandstraße bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise als Baugrundstück für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen, mit der Zweckbestimmung „Tankstelle“ mit einem zulässigen Vollgeschoß, der GRZ 0,4 und der GFZ 0,4.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurden u. a. geregelt, daß

1. im allgemeinen Wohngebiet mit der festgesetzten Geschosflächenzahl 1,0 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 Ausschluß findet seine Begründung darin, daß derartige Anlagen der Eigenart des überwiegend mit Wohnhäusern zu bebauenden Gebietes nicht entsprechen);
2. im allgemeinen Wohngebiet mit der festgesetzten Geschosflächenzahl 1,0 im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden können, wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird;
3. Räume für technische Einrichtungen, Abstellräume und ähnliche Wirtschaftsräume, deren Grundfläche ein Maß von 10 m² nicht überschreitet, als Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,30 m ohne Anrechnung auf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zulässig sind;
4. die Bebauungstiefe im allgemeinen Wohngebiet
 - a) für das Baugrundstück für die Tankstelle 25,0 m, gerechnet von der Baugrenze entlang der Sandstraße an,
 - b) mit der festgesetzten Geschosflächenzahl 1,0 50,0 m, gerechnet von der Baugrenze an, beträgt und
 eine Überschreitung jeweils bis zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen zugelassen werden kann, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen;
5. die Festsetzung der Flächen für Garagengebäude mit Dachstellplätzen bei Bedarf weitere benötigte Stellplätze nicht ausschließt, die auf diesen Flächen nicht untergebracht werden können;
6. die Höhenlage der baulichen Anlagen auf den einzelnen mit Buchstaben bezeichneten festgesetzten Flächen für Garagengebäude mit Dachstellplätzen sich daraus bestimmt, daß die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschritten werden darf.

Das Maß der baulichen Nutzung liegt bei dem Bauvorhaben der „GSW“ (an der Heerstraße) bei einer GFZ von 0,84 und das der „Gewobag“ (an der Obstallee) bei einer GFZ von 1,28; im Mittel wird eine GFZ von 1,12 erreicht. Die in diesem Bereich der Großsiedlung Heerstraße-Nord teils unter und teils über den Darstellungen des Flächennutzungsplanes liegende Ausnutzung entspricht dem städtebaulichen Leitbild, nach dem die Baumassen im Interesse einer lebendigen städtebaulichen Gestaltung in baulich verdichtete und in lockerer genutzte Zonen gegliedert sind.

Die geringfügige Überschreitung des im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungsmaßes und der Höchstwerte des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 durch die Wohnbebauung der „GSW“ ist nach § 17 Abs. 9 dieser Verordnung aus den erwähnten Gründen städtebaulich gerechtfertigt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden durch die Anhebung des Nutzungsmaßes nicht beeinträchtigt. Die erforderlichen Stellplätze werden – wie bereits erwähnt – überwiegend in Garagengebäuden und nur zu einem Teil ebenerdig untergebracht, so daß auch den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs in befriedigender Form Rechnung getragen wird und ausreichend große Grün- und Freiräume verbleiben. Sonstige öffentliche Belange stehen der Erhöhung nicht entgegen, die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt.

Der Erschließung der Baugrundstücke dienen die künftig anzulegenden Ortsfahrbahnen und Gehwege der Heerstraße, der Magistratsweg, die Obstallee und die Sandstraße.

Der Bebauungsplan hebt die gegenstandslos gewordenen festgesetzten Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen auf und setzt der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen fest.

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

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 19. September 1973 zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 22. Oktober bis 22. November 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 folgende Kosten entstehen:

1. Ausbau der Heerstraße

1.1 Grunderwerb für die Straßenverkehrsfläche etwa 245 000,— DM

1.2 Straßenbau etwa 2 100 000,— DM

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

2. Ausbau der Obstallee im Geltungsbereich des

Bebauungsplanes etwa 440 000,— DM

Die Mittel sind in den Gesamtkosten der Maßnahme „Neubau von Erschließungsstraßen im Siedlungsgebiet Heerstraße / Magistratsweg“ in Höhe von 5 650 000,— DM ab 1971 in Abschnitt 4202 – Spandau – HSt, 720 05 enthalten. Von der Gesamtsumme sind seither etwa 2,9 Mio DM verausgabt.

Der Erschließungsaufwand ist im Rahmen der dafür geltenden Vorschriften beitragsfähig.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 4. Juli 1974

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Dr. Riebschläger
Senator für
Bau- und Wohnungswesen