



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-166 für das Gelände zwischen der Heerstraße und der Straße Alt-Pichelsdorf 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-166
für das Gelände zwischen der Heerstraße
und der Straße Alt-Pichelsdorf im Bezirk Spandau

Vom 2. August 1976

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037 / GVBl. S. 1230), 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-166 vom 6. Februar 1975 mit Deckblatt vom 13. Juli 1976 für das Gelände zwischen der Heerstraße und der Straße Alt-Pichelsdorf im Bezirk Spandau, 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 der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

A. Begründung:**I. Veranlassung des Planes**

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht eines Bauträgers, nach Ankauf aller Grundstücke innerhalb des Planbereiches eine städtebaulich geordnete Neubebauung durchzuführen. Sie soll an dieser, im Stadtbild hervortretenden Stelle an der Heerstraße als bedeutender Fernstraße die in Staaken beginnende Eingangsbebauung zur Stadt vervollständigen.

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 6. Änderungsplan vom 12. Dezember 1974 (ABl. 1976 S. 587) - ist das Gelände als allgemeines Wohngebiet mit der Geschosßflächenzahl 1,5 dargestellt.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist das Gelände als allgemeines Wohngebiet der Baustufe II/2 aus.

II. Inhalt des Planes

Der städtebaulichen Konzeption entsprechend wurde in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im Bebauungsplan folgendes festgesetzt:

1. Straßenbegrenzungslinien für die Straße Alt-Pichelsdorf sowie für einen Teilabschnitt der Heerstraße mit Zu- und Ausfahrtverboten an der Heerstraße. Der Bebauungsplan ist unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen.
2. Die im Planbereich gelegenen Grundstücke wurden dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet und überbaubare Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) für sieben- bis achtgeschossige bauliche Anlagen durch Baugrenzen unter Angabe der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse (zum Teil in einer Nebenzeichnung) und der zulässigen Geschoßflächen festgesetzt. Bei dem bereits im Bau befindlichen Bauteil A im westlichen und mittleren Planbereich ist das erste Vollgeschoß ein Luftgeschoß. Die nach dem Bebauungsplan allgemein zulässige Geschoßfläche liegt bei einer Geschoßflächenzahl 1,5. Sie entspricht der Darstellung des 5. Änderungsplanes zum Flächennutzungsplan.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurde unter anderem geregelt, daß

- a) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Derartige Anlagen entsprechen nicht der angestrebten städtebaulichen Neuordnung in diesem Bereich und würden zu Störungen und Belästigungen für die künftigen Bewohner führen;
- b) Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse bis zu neun beziehungsweise zehn Vollgeschossen im Bereich der im Bebauungsplan durch Buchstaben bezeichneten Flächen zugelassen werden können, wenn die Geschoßfläche nicht überschritten wird;
- c) die für das Grundstück zulässige Geschoßfläche sich um die Flächen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebenanlagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu den im Bebauungsplan für die beiden Bauteile angegebenen Geschoßflächenwerten erhöht. Mit dieser Festsetzung wird die Absicht verfolgt, auf den nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstücks mit Bindungen für Bepflanzungen, auf denen Stellplätze unzulässig sind, eine großzügige Grünstattung zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan hebt die gegenstandslos gewordenen Straßen- und Baufluchtlinien auf.

Berlin, den 17. August 1976

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Ristock
Senator für
Bau- und Wohnungswesen

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Spandau hat dem Bebauungsplan am 18. September 1975 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 13. Oktober bis 13. November 1975 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen wurden zum Bebauungsplan von Frau Gertrud Schneider, Miteigentümerin der Grundstücke Alt-Pichelsdorf 6-8 und 10 vorgebracht. Die Bedenken, die nicht näher begründet waren, wurden von Frau Schneider nach dem Verkauf ihres Anteiles an den Bauträger mit Schreiben vom 3. Dezember 1975 zurückgenommen.

Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes brachte die SÜDWEST-BODEN GmbH und Co. Heerstraße KG als Bauträger, vertreten durch Herrn Otremba, Bedenken und Anregungen vor, in denen sie sich auf Grund der nicht bestehenden Bereitschaft von Frau Lydia Heinrich - Miteigentümerin des Grundstücks Alt-Pichelsdorf Nr. 6-8 -, auch ihren Anteil an den Bauträger zu veräußern, gegen die Lage des Baukörpers im Bereich dieses Grundstücks wendet und anregt, den ostwärtigen Bauteil geringfügig nach Norden zu verschwenken. Eine Erbaueinsetzung mit dem Ziele des Erwerbs auch dieses Eigentumsanteiles durch den Bauträger scheint für dieses Grundstück vorerhand nicht möglich.

Die Bedenken und Anregungen konnten durch Deckblatt berücksichtigt werden. Die geringfügige Änderung der Baugrenzen des östlichen Bauteiles, mit der keine höhere Ausnutzung erreicht wird, berühren nicht die städtebauliche Konzeption des Gesamtprojektes. Aus der Festsetzung in der geänderten Form ergibt sich keine Minderung der Wohnqualität; die Änderung war daher unbedenklich.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037 / GVBl. S. 1230), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237, berichtigt BGBl. I 1969 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 betragen die Kosten für

1. den Grunderwerb für Straßenland etwa 445 840 DM und
2. den Ausbau der Straßenverkehrsflächen etwa 1 000 000 DM.

Die Mittel werden zu gegebener Zeit in entsprechenden Fachhaushalte eingestellt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.