



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-177 für die Grundstücke Gorgasring 5/7 und eine Teilfläche des Grundstücks Grundbuch von Spandau Blatt 4381 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:

Verordnung

über die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-177 für die Grundstücke Gorgasring 5/7 und eine Teilfläche des Grundstücks Grundbuch von Spandau Blatt 4381 im Bezirk Spandau, Ortsteil Haselhorst

Vom 6. September 1978

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617 / GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), geändert durch Gesetz vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281 / GVBl. S. 2780), 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-177 vom 3. März 1977 für die Grundstücke Gorgasring 5/7 und eine Teilfläche des Grundstücks Grundbuch von Spandau Blatt 4381 im Bezirk Spandau, Ortsteil Haselhorst, der den durch Verordnung vom 13. Juni 1966 (GVBl. S. 950) festgesetzten Bebauungsplan VIII-60 für das Gelände zwischen Gartenfelder Straße, Feldzeugmeisterstraße und Gorgasring im Bezirk Spandau, Ortsteil Haselhorst, 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

Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen (§ 44 c Abs. 1 Satz 1 und 2 BBauG),
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 c Abs. 2 BBauG) und
3. die einjährige Ausschußfrist, innerhalb der Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften schriftlich geltend gemacht werden müssen (§ 155 a Satz 1 und 2 BBauG),

wird hingewiesen.

§ 4

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 war das Interesse der Katholischen Kirche an der Errichtung eines Seniorenwohnheimes am Gorgasring. Das Vorhaben war und ist mit den städtebaulichen Vorstellungen für die bauliche Nutzung des Geländes vereinbar.

Die Gemeinnützige Wohnungsbau AG Groß-Berlin (GEWO-BAG) als Bauträger hat die zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Grundstücksflächen von der Kirche beziehungsweise von der Firma Siemens erworben. Das Wohnheim soll nach Fertigstellung dem Caritas-Verband als Dauermieter zur Bewirtschaftung übertragen werden.

Der Bebauungsplan setzt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung für die Grundstücke fest.

Mit der Neubebauung ist inzwischen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes VIII-177 unter Anwendung von § 31 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes im Wege der Erteilung von Befreiungen begonnen worden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt einen Teil des Geltungsbereiches des am 13. Juni 1966 festgesetzten Bebauungsplanes VIII-60, in dem dieses Gelände bereits überwiegend als ein dem allgemeinen Wohngebiet zugehöriges Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Standort für kirchliche Zwecke“ und zu einem Teil lediglich als private nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt worden war. Diese sollte gemäß Planergänzungsbestimmung mit Ausnahme der mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belastenden Fläche (Ferngasleitung), für die flachwurzelnde Anpflanzungen vorgeschrieben waren, zum Zwecke der Abschirmung des Gewerbegebietes zum Standortbereich dicht mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen bepflanzt werden.

Die nicht vom Bebauungsplan VIII-60 erfaßte Fläche ist im Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) überwiegend als allgemeines Wohngebiet und geringfügig als beschränktes Arbeitsgebiet, jeweils mit der Baustufe III/3, ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan vom 30. Juli 1965, zuletzt geändert durch den 7. Änderungsplan vom 28. Januar 1976 (ABl. 1978 S. 1344), ist der Gemeinbedarfsstandort als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche“ und die übrige Fläche als Gewerbegebiet mit der zulässigen Geschoßflächenzahl 1,2 dargestellt.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechend im einzelnen unter anderem fest

1. die Grundstücke Gorgasring 5/7 als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Anlagen für Zwecke der Katholischen Kirche“, bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise die überbaubare Fläche des Baugrundstückes durch Baugrenzen für eine bauliche Nutzung im Rahmen von vier zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschoßflächenzahl 1,0,
2. einen im Südosten an das Baugrundstück angrenzenden 20,0 m breiten Geländestreifen als Gewerbegebiet.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurde unter anderem geregelt, daß

- a) eine im Bebauungsplan mit Buchstaben gekennzeichnete Fläche, die zum Schutz der vorhandenen Ferngasleitung als mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belastende Fläche festgesetzt wurde, nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen versehen werden darf,
- b) die im Bebauungsplan durch Buchstaben umschriebene Fläche des Gewerbegebietes zur Abschirmung des Gewerbegebietes gegenüber dem Baugrundstück für den Gemeinbedarf dicht mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen ist und daß
- c) die im Bebauungsplan ebenfalls mit Buchstaben umschriebenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind,

daß die Bindungen für Bepflanzungen — abgesehen von den unter a) und b) aufgeführten Flächen —, nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, Müllhäuschen und ähnliche Einrichtungen gelten und daß Werbeanlagen unzulässig sind.

Das Baugrundstück für den Gemeinbedarf wird vom Gorgasring her erschlossen. Die notwendigen Stellplätze für das Seniorenwohnheim werden auf dem angrenzenden, ebenfalls der Katholischen Kirchengemeinde St. Stephanus gehörenden Grundstück Gorgasring 3 angelegt und über eine Zufahrt entlang der Grenze zu diesem Grundstück zu erreichen sein.

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

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht. Eine Beteiligung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 war nach Artikel 3 § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221, 3617 / GVBl. S. 1830, 1977 S. 116) nicht erforderlich.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Spandau hat dem Bebauungsplan am 21. September 1977 zugestimmt.

Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 17. Oktober bis 18. November 1977 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen wurden zum Bebauungsplan nicht vorgebracht.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617 / GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), geändert durch Gesetz vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281 / GVBl. S. 2780), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763 / GVBl. S. 2083);

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:

Keine.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 20. September 1978

Der Senat von Berlin

Stobbe
Reg. Bürgermeister

Ristock
Senator
für Bau- und Wohnungswesen