



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-181 für das Gelände zwischen Leubnitzer Weg, Blasewitzer Ring und der nordöstlichen Grenze des Grundstücks Baedekerweg 1-7 b im Bezirk Spandau, Ortsteil 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-181 für das Gelände zwischen Leubnitzer Weg, Blasewitzer Ring und der nördlichen Grenze des Grundstücks Baedekerweg 1-7 b im Bezirk Spandau, Ortsteil Staaken

Vom 18. Juli 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-181 vom 24. März 1977 für das Gelände zwischen Leubnitzer Weg, Blasewitzer Ring und der nördlichen Grenze des Grundstücks Baedekerweg 1-7 b im Bezirk Spandau, Ortsteil 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 Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

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

wird hingewiesen.

§ 4

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Die Veröffentlichungen des Abgeordnetenhauses sind beim Kulturbuchverlag Berlin, Passauer Straße 4, 1000 Berlin 30, Telefon 2 13 60 71, zu beziehen.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes

Der Bebauungsplan erfaßt ein noch unbebautes, überwiegend kleingärtnerisch genutztes Gelände im Bereich der überwiegend im Ortsteil Staaken nördlich der Heerstraße gelegenen Rudolf-Wissell-Siedlung. Es gehört nach der für eine geordnete Entwicklung erarbeiteten planerischen und städtebaulichen Gesamtkonzeption für die Erschließung, Bebauung und Nutzung des Siedlungsgebietes, die im 2. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan von Berlin ihren Niederschlag gefunden hat und inzwischen weitgehend verwirklicht werden konnte, zum allgemeinen Wohngebiet.

Das Gelände befindet sich zur Zeit überwiegend im Eigentum der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin mbH (GSW); Teilflächen gehören der Bundesrepublik Deutschland – Bundesfinanzverwaltung – und dem Land Berlin. Die Wohnungsbaugenossenschaft „Gartenstadt Staaken eGmbH in Berlin“ beabsichtigt, das Gelände zu erwerben und im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues einer mehrgeschossigen Bebauung mit etwa 40 Wohnungen zuzuführen.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die Rechtsgrundlage für die Durchführung einer den städtebaulichen Vorstellungen entsprechenden Bebauung und für die Inanspruchnahme einer privaten Grundstücksfläche als Straßenverkehrsfläche zu schaffen; er regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung.

Im Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) ist das Gelände als Nichtbaugebiet ausgewiesen.

Der 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), stellt das Gelände als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschosflächenzahl 0,6 und den Blasewitzer Ring als „sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße“ dar.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt im einzelnen unter anderem fest

1. das Baugrundstück als allgemeines Wohngebiet, bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise die überbaubare Grundstücksfläche für eine bauliche Nutzung im Rahmen von vier zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschosflächenzahl 0,8 und
2. Straßenverkehrsflächen für Teilabschnitte der Straßen Maulbeerallee, Leubnitzer Weg und Blasewitzer Ring.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurde unter anderem geregelt, daß

- a) im allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 bis 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind (Der Ausschuß von Gartenbaubetrieben, von Tankstellen und von Ställen für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen findet seine Begründung darin, daß derartige Anlagen auf Grund der geringen Größe, der Lage an einem unübersichtlichen Kurvenbereich eines Hauptverkehrsstraßenzuges und der durch die Bebauung und Nutzung der umgebenden Grundstücke bestimmten Eigenart des für eine Wohnnutzung vorgesehenen Grundstücks nicht in Frage kommen können.) und
- b) die Bebauungstiefe im allgemeinen Wohngebiet 20,0 m – gerechnet von der Baugrenze an – beträgt und daß eine Überschreitung bis zu der rückwärtigen Grundstücksgrenze beziehungsweise Baugrenze zugelassen werden kann, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen.

Die gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplan vorgenommene maßvolle Anhebung der Geschosflächenzahl von 0,6 auf 0,8 ist städtebaulich gerechtfertigt und als Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan anzusehen. Nach dem städtebaulichen Leitbild für die Gesamtkonzeption der Großsiedlung waren die Baumassen im Interesse einer lebendigen städtebaulichen Gestaltung in baulich verdichtete und weniger dicht genutzte Zonen differenziert worden. Die etwas höhere bauliche Ausnutzung in diesem für eine weniger dichte Nutzung vorgesehenen Bereich berücksichtigt die mit der inzwischen abgeschlossenen städtebaulichen Entwicklung zusammenhängende Ordnung und Gestaltung. Einer städtebaulich befriedigenden Bebauung dieses ungünstig geschnittenen Grundstücks von relativ geringer Größe kommt auf Grund seiner hervorragenden Lage an diesem den inneren Bereich der Großsiedlung umschließenden ringförmigen Hauptverkehrsstraßenzug nahe der Einmündung des Seeburger Weges eine besondere Bedeutung zu. Die künftige Bebauung muß sich harmonisch und sinnvoll in den entstandenen Rahmen der Bebauung und Nutzung der Umgebung einordnen. Sie erfordert eine maßstabgerechte Konzeption, die sowohl das städtebauliche Leitbild berücksichtigt, wie auch dem Charakter des Ortsbildes in diesem Teilbereich gerecht wird. Aus einer diese Gesichtspunkte berücksichtigenden Verteilung der Baumasse und Zuordnung der Frei- und Grünräume, die eine abgestimmte und funktionsgerechte Nutzung des Areals erfordern, resultiert die städtebaulich begründete intensivere bauliche Nutzung, die auch unter Würdigung der erwähnten guten Verkehrlichen Erschließung und der Lage des Grundstücks stadtwirtschaftlich zu vertreten war. Die Anhebung erlaubt eine diesen Kriterien gerecht werdende Bebauung. Die geringfügige Überschreitung des Nutzungsmaßes gegenüber der vorbereitenden Bauleitplanung berührt die Grundzüge der Planung nicht, sonstige öffentliche Belange stehen der Erhöhung nicht entgegen.

Das Gelände wird durch die Straßen Maulbeerallee, Blasewitzer Ring und Leubnitzer Weg erschlossen.

Der Bebauungsplan hebt die gegenstandslos gewordenen förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien auf und setzt der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und 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.

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:

1. Es ergeben sich Einnahmen in noch nicht ermittelter Höhe für eine zu veräußernde Grundstücksfläche von geringer Größe.
2. Die Kosten für den Grunderwerb einer als Straßenverkehrsfläche benötigten Fläche im Leubnitzer Weg werden etwa 500,- DM betragen; sie werden zu gegebener Zeit in den entsprechenden Fachhaushalt eingestellt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:
Keine.

Berlin, den 3. August 1978

Der Senat von Berlin

Stobbe
Reg. Bürgermeister

Ristock
Senator
für Bau- und Wohnungswesen