

Der Senat von Berlin
BauWohn-II E 37-6142/VIII-198
Telefon: bei Durchwahl 867-49 66
intern (95) 49 66

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - III H -

V o r l a g e
- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin über Verordnung über die
Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-198 im Bezirk Spandau

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis
zu nehmen, daß die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen die nachste-
hende Verordnung erlassen hat:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-198 im Bezirk Spandau

Vom 12. Oktober 1993

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom
8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des
Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit § 4 Abs. 5
Satz 1 und mit § 4 Abs. 9 sowie mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung
des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt
geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 6. April 1993 (GVBl. S. 140), wird
verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VIII-198 vom 2. Oktober 1984, mit Deckblatt vom 11. Februar 1993, für die Grundstücke An der Kappe 126/130 A und für Teilflächen des Grundstücks Grundbuch von Spandau, Blatt 13968 und der Straße An der Kappe wird festgesetzt.

Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-36 im Bezirk Spandau vom 28. Februar 1964 (GVBl. S. 372) festgesetzten Bebauungsplan.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Spandau von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Spandau von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

(1) Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB),

2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 Abs. 4 BauGB)

wird hingewiesen.

(2) Unbeachtlich sind nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

(3) Unbeachtlich ist nach § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 20 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 4

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

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes VIII-198 für die Grundstücke An der Kappe 126/130 A und für Teilflächen des Grundstücks Grundbuch von Spandau, Blatt 13968, und der Straße An der Kappe war die Absicht des Bezirksamtes, eine aus städtebaulichen Gründen erforderliche Neuordnung dieses Bereiches entsprechend der Darstel-

lung des Flächennutzungsplanes - FNP 84 - zu ermöglichen und damit der wohnungsbaupolitischen Zielsetzung Rechnung zu tragen, eine angemessene Verwertung von Baugrundstücken sicherzustellen.

Ausschlaggebend dafür waren Anregungen und Bedenken der damaligen Eigentümerin des inzwischen in die Grundstücke An der Kappe 126, 126 A, 130 und 130 A geteilten Grundstücks An der Kappe 126 zum Entwurf des Bebauungsplanes VIII-90 c vom 16. März 1974, der den westlichen Teil dieses Grundstücks erfaßte. Sie befürchtete, durch die Inanspruchnahme von Teilflächen ihres Grundstücks für den geplanten Spektegrünzug werde die Ausnutzbarkeit der verbleibenden Grundstücksflächen unvertretbar gemindert.

Diese Bedenken waren jedoch unbegründet, da der Bebauungsplanentwurf VIII-90 c ein höheres Nutzungsmaß vorsah, als der Baunutzungsplan als damals geltendes Bauplanungsrecht.

Die städtebauliche Neuordnung des Planbereiches war auch erforderlich, weil der durch Verordnung vom 28. Februar 1964 festgesetzte Bebauungsplan VIII-36 für den östlichen Teil des damaligen Grundstücks An der Kappe 126 und für eine Teilfläche des Grundstücks An der Kappe 126 A allgemeines Wohngebiet mit zwei Baukörpern mit drei zulässigen Vollgeschossen sowie private, nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen auswies und damit ein zulässiges Maß der baulichen Nutzung festgeschrieben war, das weit unter dem im Flächennutzungsplan dargestellten und für das Baugrundstück angemessenen Nutzungsmaß lag.

Unter den gegebenen wohnungsbaupolitischen Zielsetzungen war eine derart geringe bauliche Ausnutzbarkeit einer für Wohnzwecke geeigneten Fläche in attraktiver Lage in unmittelbarer Nähe des Spektegrünzuges nicht mehr vertretbar; die Bauleitplanung wurde deshalb an die geänderten städtebaulichen Vorstellungen angepaßt.

Die nördlich des Grundstücks An der Kappe 126 A gelegene Teilfläche des ehemaligen Grundstücks An der Kappe 126 ist im Bebauungsplan VIII-36 als öffentliche Grünfläche festgesetzt und Bestandteil des Spektegrünzugs.

Die Teilfläche, die im Baunutzungsplan vom 28. Dezember 1960 als allgemeines Wohngebiet der Baustufe III/3 ausgewiesen und im Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 als Wohnbaufläche mit einer blockbezogenen Geschoßflächenzahl (GFZ) bis 1,5 (Typ 2) dargestellt ist, wird nicht mehr als öffentliche Grünfläche für den Spektegrünzug beansprucht. Sie sollte beim Grundstück verbleiben und künftig wieder anrechenbare Baugrundstücksfläche sein.

Der Bebauungsplan VIII-198 bildet die Rechtsgrundlage, für den Planbereich eine bauliche Nutzung entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes zu ermöglichen.

Durch den Bebauungsplan VIII-198 soll den geänderten Planungserfordernissen und -absichten Rechnung getragen werden und gleichzeitig eine gleichartige Behandlung der Grundstücke - gemessen an den früheren Festsetzungen und Ausweisungen und verglichen mit den Nutzungsmöglichkeiten auf den vergleichbaren benachbarten Grundstücken - entsprechend der Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung erreicht werden.

Für das Baugrundstück An der Kappe 126 A wird überbaubare Fläche mit einer Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,0 bei geschlossener Bauweise und drei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Dabei werden die nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung für allgemeines Wohngebiet höchstens zulässige Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl eingehalten.

Die auf den Baugrundstücken An der Kappe 128/130 A vorhandenen Wohngebäude werden mittels Ausweisung der Grundflächen der baulichen Anlagen durch Baugrenzen und Angabe der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse - Baukörperausweisung - dem Bestand entsprechend festgesetzt. Die vorhandene Tiefgarage genießt Bestandsschutz. Von einer planungsrechtlichen Festsetzung wurde abgesehen, da deren großzügige Abmessungen nicht mehr mit den heutigen Grundsätzen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden in Einklang zu bringen sind.

Für das Baugrundstück An der Kappe 126 erfolgt eine Baukörperfestsetzung unter Fortführung der Baugrenzen der Grundstücke An der Kappe 124 und 128 mit einer höchstzulässigen Zahl von drei Vollgeschossen.

Alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VIII-198 stehen im Privateigentum. Die Grundstücke 126 und 126 A werden gegenwärtig für ein Baugeschäft als Lagerplatz genutzt. Durch eine Baulasteintragung für das Grundstück An der Kappe 126 ist die Erschließung zugunsten des Grundstücks An der Kappe 126 A gesichert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes VIII-198 liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Berlin-Tegel, wobei zu beachten ist, daß im Rahmen des Anflugsektors bis 10 km Halbmesser um den Startbahnbezugspunkt hier die zulässige Bauhöhe zwischen 100 m und 120 m über NN beträgt. Die sich daraus ergebenden Höhenbeschränkungen sind beachtet worden.

Für die Straße 23 und die Straße An der Kappe war die Festsetzung neuer Straßenbegrenzungslinien erforderlich, die die am 28. November 1906 und 17. Januar 1910 förmlich festgestellten inzwischen überbauten Straßen- und Baufluchtlinien aufheben.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Spandau von Berlin faßte am 3. Juli 1978 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes.

Der Beschluß des Bezirksamtes Spandau von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin 1978 S. 1491 bekanntgemacht.

Mit Beschluß des Bezirksamtes Spandau von Berlin vom 3. Juli 1978 ist gemäß § 2 a Abs. 4 des Bundesbaugesetzes von einer vorgezogenen Beteiligung der Bürger abgesehen worden, weil sich die Aufstellung des Bebauungsplanes VIII-198 auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkte. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes beteiligt. Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Spandau hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 28. November 1984 zugestimmt.

Gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Entwurf des Bebauungsplanes nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 4. Januar 1985 S. 9 in der Zeit vom 14. Januar 1985 bis einschließlich 14. Februar 1985 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Die im Deckblatt vom 11. Februar 1993 dargestellten Änderungen beruhen auf einer vermessungstechnischen Überarbeitung (neue Grundstücksnumerierung). Da keine inhaltliche Änderung des Bebauungsplanes damit verbunden war, war eine Beteiligung der Bürger nicht erforderlich.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan weist in Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung - dem Flächennutzungsplan vom 8. April 1984 - die Baugrundstücke in seinem Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet bei Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen und Angabe der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse aus (Baukörperausweisung).

Lediglich für das Baugrundstück An der Kappe 126 A - das mittels Knotenlinie von den übrigen Baugrundstücken des Geltungsbereiches getrennt ist - setzt der Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise und flächenmäßiger Ausweisung unter Angabe der Höchstgrenze von drei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,0 fest.

Für das Grundstück An der Kappe 126 werden damit die Festsetzungen des durch Verordnung vom 28. Februar 1964 festgesetzten Bebauungsplans VIII-36 für die damalige vordere Teilfläche des Gesamtgrundstücks unverändert übernommen.

Unter Aufhebung der f. f. Straßen- und Baufluchtlinien vom 28. November 1906 und 17. Januar 1910 setzt der Bebauungsplan VIII-198 Straßenbegrenzungslinien für die Straße An der Kappe und die Straße 23 - bei der es sich um eine Teilfläche des Grundstücks Grundbuch von Spandau, Blatt 13968, handelt - fest.

Nach der Planergänzungsbestimmung (textlichen Festsetzung) 1 sind im allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 bis 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und land-

wirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sowohl einer der stadträumlichen Lage der Grundstücke angemessenen baulichen Nutzung entgegenstehen als auch Störungen für die umgebende Wohnbebauung hervorrufen könnten.

Durch die Planergänzungsbestimmung (textliche Festsetzung) 2 ist geregelt, daß die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist.

(Die Änderungen des Bebauungsplanes durch das Deckblatt vom 11. Februar 1993 beruhen auf einer geänderten Grundstücksnumerierung; das ehemalige Grundstück An der Kappe 126 B trägt jetzt die Bezeichnung An der Kappe 130/130 A, so daß sich auch der Titel des Bebauungsplanes änderte.)

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446), in Verbindung mit dem Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763).

Das Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 6. April 1993 (GVBl. S. 140), in Verbindung mit dem Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1984 (GVBl. S. 1730), in Verbindung mit der Fassung vom 23. Januar 1979 in der Änderung durch Gesetz vom 30. November 1981 (GVBl. S. 1470).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Keine.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Festsetzung des
Bebauungsplanes nicht vorbereitet.

Berlin, den 25. Oktober 1993

Der Senat von Berlin

Der Regierende Bürgermeister
In Vertretung

K ä h n e

.....

Chef der Senatskanzlei

N a g e l

.....

Senator für Bau- und Wohnungswesen