

Der Senat von Berlin

BauWohn- II b A 26-6142/VIII-199

Fernruf: bei Durchwahl 867 - 6982

intern (95) 6982

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - GSen -

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-199

für die Grundstücke Heerstraße 339/345, Fahremundstraße 9/35,

Rodensteinstraße 45 - 45 A und 44, Fahremundstraße 37/73 und 26/72 und

für Teilflächen der Grundstücke Fahremundstraße 10/24 sowie für den

Abschnitt der Fahremundstraße bis zum Steinmeisterweg 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:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-199

für die Grundstücke Heerstraße 339/345, Fahremundstraße 9/35,

Rodensteinstraße 45 - 45 A und 44, Fahremundstraße 37/73 und 26/72 und

für Teilflächen der Grundstücke Fahremundstraße 10/24 sowie für den

Abschnitt der Fahremundstraße bis zum Steinmeisterweg im Bezirk Spandau

Vom 13. Juli 1983

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBI. I S. 2256, 3617/GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBI. I S. 949/GVBl. S. 1250), in Verbindung mit § 5 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 1981 (GVBl. S. 1470), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VIII-199 vom 27. August 1979 für die Grundstücke Heerstraße 339/345, Fahremundstraße 9/35, Rodensteinstraße 45 - 45 A und 44, Fahremundstraße 37/73 und 26/72 und für Teilflächen der Grundstücke Fahremundstraße 10/24 sowie für den Abschnitt der Fahremundstraße bis zum Steinmeisterweg 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

(1) 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)

wird hingewiesen.

(2) Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Verordnung ist nach § 155 a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem für das Bauwesen zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 155 a Abs. 3 des Bundesbaugesetzes 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 war die Aufhebung förmlich festgestellter, im Zuge der Fahremundstraße und entlang der Heerstraße verlaufender Straßen- und Baufluchtlinien aus den Jahren 1897 und 1908, die nicht mehr dem gegenwärtigen Stand der Planung entsprechen, sowie die Schaffung der erforderlichen rechtlichen Grundlagen für den Erwerb einiger noch als Straßenverkehrsfläche in Anspruch zu nehmender privater Grundstücksteilflächen.

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, die Fahremundstraße nicht in ihrer nach den Straßenfluchtlinien zulässigen Straßenbreite von 21,0 m, sondern entsprechend ihrem derzeitigen Ausbau in einer Breite von 10,0 m beziehungsweise 11,0 m festzusetzen, da die Straße ausschließlich der Erschließung der anliegenden Grundstücke dient und für den Anliegerverkehr ausreichend breit ist. Mit der Vorverlegung der Baugrenze auf der Westseite der Fahremundstraße wird auf die dort vorhandene Wohnbebauung Rücksicht genommen und den Eigentümern der anliegenden Grundstücke die notwendige planungsrechtliche Sicherheit für ihre baulichen und sonstigen Nutzungsabsichten verschafft.

Dies gilt sinngemäß auch für das Zurücksetzen der Baugrenze auf der Ostseite der Fahremundstraße. Für Baukörper, die in die aus stadtgestalterischen Gründen hier einheitlich 5,0 m tiefen Vorgärten hineinragen, besteht Bestandschutz.

Der Bebauungsplan regelt im übrigen für die Baugrundstücke Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung.

Ein weiteres planerisches Ziel ist die bereits seit 15 Jahren in unveränderter Form angestrebte Herstellung eines öffentlichen Gehweges als Verbindung des Wohngebietes an der Fahremundstraße mit den Wohngebieten westlich der im Flächennutzungsplan dargestellten Bundesstraße 2. Dieser öffentliche Gehweg dient als Ersatz für die durch Einbeziehung in den Schulstandort am Weinmeisterhornweg notwendigerweise entfallende Straße 467. Durch den bereits sportplatzähnlich ausgebauten Schulhof besteht in diesem Bereich ein abgeschlossenes bauliches Konzept. Ein Rückgriff auf die ehemalige Trasse ist nicht mehr möglich.

Das planerische Ziel, die Fußwegeverbindung zwischen den Wohngebieten beiderseits der künftigen Bundesstraße 2 mittels eines öffentlichen Geweges gerade an der im Bebauungsplan bestimmten Stelle zu sichern, ergibt sich aus der Führung der Rodensteinstraße. Sie verläuft etwa parallel und in der Mitte zwischen zwei die beiden Wohngebiete verbindenden verkehrsreichen Straßen, der Heerstraße und dem Weinmeisterhornweg, und endet zur Zeit an der Fahremundstraße. Für Fußgänger, die das in Fortsetzung der Rodensteinstraße vorhandene Wegesystem erreichen wollen oder von dort dem zum Teil vom Bebauungsplan erfaßten Wohngebiet zustreben, ergeben sich daher sehr weite Umwege. Diese gilt es im Interesse engerer Verknüpfung der Wohngebiete zu vermeiden.

Für den öffentlichen Gehweg werden von den Grundstücken Fahremundstraße 26 und 28 jeweils etwa 90 m² in Anspruch genommen, wodurch die vorhandene Bebauung der beiden Grundstücke nicht unmittelbar betroffen ist. Zwischen ihr und dem Fußweg verbleiben noch etwa 2,0 bis 2,5 m tiefe Vorgartenflächen, die gegebenenfalls in angemessener Breite mit einer abschirmenden Hecke bepflanzt werden könnten. Die

Bebaubarkeit der Grundstücke wird durch die Reduzierung der Grundstücksfläche und die Führung der Baugrenzen nur unwesentlich eingeschränkt. Die Einschränkung wird hinsichtlich der überbaubaren Flächen im übrigen dadurch ausgeglichen, daß für die Baugrundstücke - wie auch im übrigen Geltungsbereich - die bisher nach dem Baunutzungsplan zulässige Grundflächenzahl von 0,2 generell auf 0,3 angehoben worden ist und die überbaubare Grundstücksfläche die Grundstücke hinter den Baugrenzen in voller Tiefe erfaßt. Die Anhebung der Grundflächenzahl ist hier und auch auf den übrigen Baugrundstücken vertretbar, da der verbleibende Freiflächenanteil noch ausreichend groß ist und die erwünschten Grünräume im WA sicherstellt.

Der Teil des Grundstücks Fahremundstraße 55 der in die festgesetzte Straßenverkehrsfläche hineinragt, wird bereits entsprechend genutzt.

Die Inanspruchnahme einer Teilfläche des Grundstücks Fahremundstraße 73 Ecke Heerstraße 339/341 zugunsten des Ausbaus der Heerstraße findet ihre Begründung darin, daß für die Heerstraße auch im Bebauungsplanbereich - so wie in Teilabschnitten dieses Straßenzuges bereits realisiert - die Anlage einer Ortsbedienungsstraße offengehalten werden soll. Das im Planbereich hierfür benötigte Gelände westlich der Fahremundstraße befindet sich bereits im Eigentum Berlins. Die Anlegung der Ortsbedienungsstraßen unter Erhaltung des nördlich davon gelegenen zum Straßenland gehörenden Pflanzenstreifens ist zur Trennung des Durchgangsverkehrs auf der Bundesstraße 5 und des Erschließungsverkehrs für das angrenzende Baugebiet im Interesse der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs geboten.

Mit der Festsetzung von 6,0 m tiefen Vorgärten entlang der Bundesstraße wird im übrigen ein angemessener Abstand künftiger Neubebauungen zur Bundesfernstraße sichergestellt und andererseits durch entsprechende Einschränkung der Bauverbotszone nach § 9 des Bundesfernstraßengesetzes die Bebaubarkeit des genannten Grundstücks nicht ausgeschlossen. Für bestehende bauliche Anlagen, die in die Vorgartenflächen hineinragen, gilt Bestandschutz. Die Rechte der Eigentümer der von der 6,0 m tiefen Vorgartenfestsetzung betroffenen Grundstücke werden mithin nicht unzumutbar eingeschränkt.

Der Eingriff in das durch das Grundgesetz geschützte Eigentum war zur Sicherung eines ausreichend dimensionierten sinnvollen Erschließungssystems hier und auch bei den übrigen von Straßenverkehrsflächen unmittelbar betroffenen Grundstücken dringend geboten und ist nach Lage der Dinge zu vertreten.

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 22. Änderungsplan vom 13. Mai 1981 (ABl. 1983 S. 702), ist das Gelände als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschoßflächenzahl 0,4 und die Heerstraße als Schnellverkehrsstraße 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.

Der Bereich des allgemeinen Wohngebietes, der von der im Flächennutzungsplan dargestellten Trasse der Bundesstraße 2 tangiert wird, ist, um künftig gegebenenfalls erforderlich werdenden Regelungen nicht vorzugreifen, nur in dem Umfang in den Bebauungsplanbereich einbezogen worden, in dem es zur Aufhebung der förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien und zur Neufestsetzung von Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien erforderlich war.

II. Verfahren

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 unter Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger fand in der Zeit vom 17. Juli 1978 bis 17. August 1978 statt. Auswirkungen für den Bebauungsplan ergaben sich nicht.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Spandau hat dem Bebauungsplan am 17. Oktober 1979 zugestimmt. Gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 hat der Bebauungsplan nach fristgerechter Bekanntmachung am 25. Januar 1980 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 107 in der Zeit vom 11. Februar 1980 bis 11. März 1980 öffentlich ausgelegen, ohne daß Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht wurden.

III. Inhalt des Planes

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

1. für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Baugrundstücksflächen bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise allgemeines Wohngebiet für eine bauliche Nutzung im Rahmen von zwei zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschoßflächenzahl 0,4;
2. Straßenverkehrsflächen für die Fahremundstraße in einer Breite von 10,0 m im nördlichen und von 11,0 m im südlichen Abschnitt sowie für einen Teilabschnitt der Heerstraße in einer Breite von 27,0 m bis zur Straßenachse und für einen Abschnitt der Rodensteinstraße in einer Breite von 12,0 m und zwar mit entsprechenden Eckabschrägungen an den Einmündungen der Fahremundstraße in die Heerstraße und in den Steinmeisterweg und der Rodensteinstraße in die Fahremundstraße;
3. eine Straßenverkehrsfläche für einen 4,0 m breiten öffentlichen Fußweg, der als Teil einer Fußgängerverbindung zu den Wohngebieten westlich der im Flächennutzungsplan dargestellten Trasse der Bundesstraße 2 vorgesehen ist und Teilflächen der Grundstücke Fahremundstraße 26 und 28 in Anspruch nimmt.

In den Planergänzungsbestimmungen wurden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

- a) Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes;
- b) die Bebauungstiefe beträgt im allgemeinen Wohngebiet 20,0 m, gerechnet von der Baugrenze an. Eine Überschreitung kann bis zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen zugelassen werden, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen.

Durch die Planergänzungsbestimmung zu a) werden Gartenbaubetriebe und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen als ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten ausgeschlossen. Damit soll erreicht werden, daß der Charakter des Wohngebietes nicht durch Nutzungsarten beeinträchtigt wird, die der Eigenart des Gebietes nicht entsprechen.

Mit der Planergänzungsbestimmung zu b) soll sichergestellt werden, daß die der offenen Bauweise zugrunde liegende städtebauliche Vorstellung, den rückwärtigen Bereich der Grundstücke so weit wie möglich als zusammenhängende begrünte Fläche freizuhalten, gewahrt bleibt. Mit der Ausnahmeregelung nimmt der Bebauungsplan in erster Linie auf bereits vorhandene rückwärtige Bebauungen Rücksicht; ihre Erweiterung und ihr Umbau werden auf diese Weise nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan setzt für die Heerstraße in einem Teilabschnitt bis zur Straßenachse eine ihrer Bedeutung als Bundesstraße 5 gerechtwerdende Breite fest.

Der Träger der Straßenbaulast hat an der Aufstellung des Bebauungsplanes mitgewirkt. Der Bebauungsplan ersetzt hinsichtlich der Heerstraße als Bundesstraße 5 gemäß § 17 Abs. 3 Bundesfernstraßengesetz die Planfeststellung. Für bauliche Anlagen in Bauverbots- und Baubeschränkungszonen, die in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes reichen, findet § 9 Abs. 7 dieses Gesetzes Anwendung.

Bei in diesen Zonen (§ 9 Abs. 1 und 2 FStrG) beabsichtigten Neubauten, die nach der Bestimmung der Planung und Linienführung gem. § 16 FStrG und nach öffentlicher Auslegung des Bebauungsplannentwurfes genehmigt und errichtet werden, hat der Bauträger der Neubauten die notwendigen Vorkehrungen zur Vermeidung von Geräusch- und Geruchsbelästigungen selbst zu treffen.

Die unterschiedliche Straßenbreite der Fahremundstraße erklärt sich wie folgt:

Bei der Aufschließung des Geländes wurde die Fahremundstraße als Erschließungsstraße mit einer Breite von 11,0 m vorgesehen. Hierfür wurden Straßenland-Flurstücke gebildet, die auf der östlichen Straßenseite 6,0 m und auf der westlichen Straßenseite 5,0 m breit waren. 1969 befanden sich diese Flurstücke noch überwiegend im Eigentum der Anlieger.

Gegen diese unterschiedliche Inanspruchnahme erhoben 1969 die Eigentümer der Grundstücke Fahremundstraße 43/73 - Anlieger des Straßenteils nördlich der Rodensteinstraße - Einspruch mit dem Ergebnis, daß das Bezirksamt die geplante Straßenbreite auf 10,0 m reduzierte.

Da von den Anliegern der Fahremundstraße südlich der Rodensteinstraße keine Bedenken erhoben wurden und der Eigentümer der Grundstücke Fahremundstraße 29/35 und 37/41 die Beibehaltung der ursprünglich vorgesehenen Straßenbreite forderte, wurde dieser Straßenabschnitt mit der Breite von 11,0 m in den Bebauungsplan übernommen.

Die der Planung entsprechenden Straßenbegrenzungslinien und Bau- grenzen wurden unter Aufhebung der bisherigen gegenstandslos gewordenen förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien festgesetzt.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617/GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949/GVBl. S. 1250), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763/GVBl. S. 2083);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 1981 (GVBl. S. 1470);

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Grunderwerbskosten für Straßenverkehrsflächen

Fahremundstraße, öffentlicher Fußweg,

Eckabschrägung

etwa 55 000 DM

Heerstraße

etwa 90 750 DM

Kosten für den Ausbau des öffentlichen Fußweges etwa 20 000 DM

Der Erschließungsaufwand ist im Rahmen der dafür geltenden Vorschriften beitragsfähig.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Gegenüber der derzeitigen Situation ergeben sich keine gravierenden Veränderungen. Es entstehen somit durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

Berlin, den 25. Juli 1983

Der Senat von Berlin

.....L u m m e r.....
Bürgermeister

R a s t e m b o r s k i
.....
Senator für Bau- und Wohnungswesen