



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-111-1 für die Grundstücke Klüberstraße 21/31 im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz

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 XII-111-1 für die Grundstücke Klüberstraße 21/31 im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz

Vom 16. Mai 1977

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 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 XII-111-1 vom 16. April 1975 für die Grundstücke Klüberstraße 21/31 im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz, der den durch Verordnung vom 6. Dezember 1962 (GVBl. S. 1288) festgesetzten Bebauungsplan XII-111 für das Gelände Alt-Lankwitz 100 im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz, teilweise ändert, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Steglitz von Berlin, Abteilung Bauwesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Steglitz 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 Ausschlussfrist, 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 die Absicht der ARWO-Bau Arbeitnehmer-Wohnheim-Baugesellschaft mbH, auf dem Grundstück Klüberstraße 21/25 und 27/31 zwei mit den städtebaulichen Zielvorstellungen vereinbare Wohnanlagen für Arbeitnehmer zu errichten.

Die ein- bis siebengeschossige Bebauung, die unter Anwendung der Vorschriften des § 31 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes genehmigt und errichtet werden konnte, stand hinsichtlich des Nutzungsmaßes und der Bauweise den Ausweisungen des am 6. Dezember 1962 festgesetzten Bebauungsplanes XII-111 entgegen. Dieser sah für die Grundstücke bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise allgemeines Wohngebiet mit zwei zulässigen Vollgeschossen und der Grundflächenzahl 0,3 vor.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 6. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan vom 12. Dezember 1974 (ABl. 1976 S. 587), ist das Gelände als allgemeines Wohngebiet mit der Geschoßflächenzahl 0,6 dargestellt.

II. Inhalt des Planes

Der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan ändert den festgesetzten Bebauungsplan XII-111 teilweise.

Er setzt die Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet mit überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) unter Angabe der zulässigen Zahl der Vollgeschosse fest. Die auf den einzelnen Grundstücken erreichte Geschoßflächenzahl liegt bei 0,7 beziehungsweise bei 0,9.

Die Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung für die beiden Grundstücke ist insofern als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan anzusehen, als die betroffene Fläche im Verhältnis zur Größe des ostwärts und südlich angrenzenden allgemeinen Wohngebietes der Geschoßflächenzahl 0,6 relativ klein ist. Die Anhebung des Nutzungsmaßes stellt eine Verfeinerung der vorbereitenden Bauleitplanung dar. Sie berücksichtigt das Interesse der Wirtschaft an der Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl von Arbeitnehmerwohnheimplätzen in der Nähe von gewerblichen Bauflächen. Städtebaulich ist die Nutzungsmaßanhebung vertretbar und im Sinne des § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung gerechtfertigt, da das Gelände an eine langgestreckte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten angrenzt, die Teil einer weiträumigen Grünverbindung ist. Durch die Anhebung wird der Charakter des Baugebietes nicht verändert, zumal der von ihr betroffene Bereich am Rande des allgemeinen Wohngebietes mit der Geschoßflächenzahl 0,6 liegt und durch die abgestufte Baukörperausweisung über dreigeschossige Trakte eine gute Einbindung in das benachbarte überwiegend zweigeschossig bebaute Gebiet erreicht wird. Hinzu kommt, daß südwestlich des angrenzenden Grünzuges ein allgemeines Wohngebiet mit der Geschoßflächenzahl 1,0 unmittelbar angrenzt.

Öffentliche Belange stehen der Nutzungsmaßerhöhung nicht entgegen.

Die nach § 67 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) in der Fassung vom 13. Februar 1971 (GVBl. S. 456, 1604) notwendigen Stellplätze wurden überwiegend auf den Baugrundstücken nachgewiesen. Die im Bereich der Straßenverkehrsfläche in Form eines Parkhafens hergestellten und von dem Bauträger finanzierten Parkplätze wurden bei der Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze unter Anwendung der Ausführungsvorschriften zu § 67 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) - Stellplätze und Garagen - vom 2. Juli 1974 (ABl. S. 940), geändert durch Verwaltungsvorschriften vom 10. März 1976 (ABl. S. 472), berücksichtigt.

Die Führung der Klüberstraße als Erschließungsstraße ist gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes XII-111 in den Grundzügen unverändert geblieben; lediglich vor dem Grundstück Klüberstraße 21/25 wurde die Straßenbegrenzungslinie auf Grund der bereits erwähnten Anlage eines Parkhafens innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Eigentumsgränze angepaßt. Nördlich des Wendeplatzes wurde für das angrenzende gewerblich genutzte Grundstück ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt, da die Erschließung dieses Grundstückes von der Haynauer Straße aus erfolgt und eine Belastung der Wohnstraße mit Industrieverkehr auch für die Zukunft ausgeschlossen werden soll.

Der Bebauungsplan hebt die gegenstandslos gewordenen Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen auf und setzt die der städtebaulichen Neuplanung entsprechenden Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen fest.

Das im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragene Regenwasserrückhaltbecken ist zur Aufnahme größerer Wassermengen erforderlich, da die Kapazität der vorhandenen Entwässerungsleitungen bei stärkeren Regenfällen nicht ausreicht.

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 Steglitz hat dem Bebauungsplan am 15. Oktober 1975 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 23. Juni 1960 in der Zeit vom 16. Februar bis 17. März 1976 öffentlich ausgelegt; Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617 / GVBl. S. 2047, 1977 S. 116) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237, 1969 I S. 11 / GVBl. S. 1676, 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 werden Einnahmen nicht erzielt; Ausgaben entstehen nicht.
- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:
Keine.

Berlin, den 26. Mai 1977

Der Senat von Berlin

Stobbe
Reg. Bürgermeister

Ristock
Senator
für Bau- und Wohnungswesen