



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-201
für das Grundstück Wismarer Straße 16/18
im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde

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-201
für das Grundstück Wismarer Straße 16/18
im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde

Vom 23. Mai 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 XII-201 vom 31. März 1976 für das Grundstück Wismarer Straße 16/18 im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde, 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 der Bauantrag der Gemeinnützigen Deutschen Wohnungsbau-Gesellschaft mbH zur Errichtung eines Wohngebäudes mit 106 Wohnungen auf dem Grundstück Wismarer Straße Nr. 16/18.

Der Bebauungsplan XII-201 dient im wesentlichen der planungsrechtlichen Sicherung des inzwischen auf dem Befreiungswege neu geschaffenen städtebaulichen Zustandes.

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), sind das Gelände teilweise als Mischgebiet mit der Geschosflächenzahl 0,6 und teilweise als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie die Wismarer Straße als „sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Nach dem Bebauungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegt das Grundstück teilweise in einem gemischten Gebiet der Baustufe II/3 und teilweise im Nichtbaugbiet.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt für das bereits bestehende Wohngebäude auf dem Grundstück Wismarer Straße 16/18 eine dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnete überbaubare Grundstücksfläche (Baukörperausweisung) mit 6 zulässigen Vollgeschossen und die Geschosflächenzahl 1,0 fest.

Durch Planergänzungsbestimmung wurde geregelt, daß von der Zahl der Vollgeschosse abgewichen werden kann, wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird.

Durch die vorhandene Bebauung wird eine Geschosflächenzahl von 0,95 erreicht. Die notwendigen Stellplätze sind in einer Tiefgarage untergebracht.

Die gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplan intensivere bauliche Nutzung, die Umwandlung von Mischgebiet in allgemeines Wohngebiet und die Erweiterung dieses Wohngebietes zu Lasten einer Grünfläche (Parkanlage) stellen Abwandlungen beziehungsweise Verfeinerungen der vorbereitenden Bauleitplanung dar und sind in Anbetracht der relativ geringen Größe der von den Änderungen betroffenen Grundstücksflächen beziehungsweise der ersatzweise getroffenen Festsetzungen als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan anzusehen.

Nach neueren planarischen und städtebaulichen Überlegungen war die südostwärts angrenzende im Mischgebiet mit den Geschosflächenzahlen 0,6 und 1,0 gelegene und mit der ostwärts des Ostpreußendammes im allgemeinen Wohngebiet mit der Geschosflächenzahl 1,0 in Beziehung stehende Wohnbebauung durch eine dominierende Wohnbebauung am Teltowkanal, die den Grünflächenbereich in der Uferzone nicht wesentlich einengt und der bevorzugten Wohnlage gerecht wird, zum Abschluß zu bringen. Die in Verfolg dieser Planungsabsicht vorgenommene Umwandlung von Mischgebiet in allgemeines Wohngebiet führt zu keinen Veränderungen der Grundentscheidungen der vorbereitenden Bauleitplanung, da Wohnungen im Mischgebiet allgemein zulässig sind.

Die auf dem Grundstück errichtete, in der Baumasse sinnvoll verteilte und gestaltete, zum Teltowkanal hin von 6 auf 11 Geschosse ansteigende Bebauung, an die wegen der erwähnten und im Stadtbild hervortretenden Lage besondere Anforderungen zu stellen waren, berücksichtigt die städtebaulich-gestalterischen und sonstigen Belange. Die Grundfläche der baulichen Anlage, die einen Abstand von mindestens 30 m zur Böschungsoberkante des Kanals einhält und die Unterbringung der notwendigen Stellplätze des Objektes in einer Tiefgarage tragen dem Gesichtspunkt, weiträumige zu begrünende Flächen in der Uferzone und im Bereich der bisher als Grünfläche dargestellten Fläche zu erhalten, in vollem Umfange Rechnung. Die Bebauung vermittelt einen lebendigen Eindruck im Gesamtbild dieses Gebietes und schafft auch einen guten Übergang zu dem Bereich allgemeinen Wohngebietes westlich des Teltowkanals.

Die im Flächennutzungsplan östlich des Teltowkanals dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park-

anlage“ wurde im Bereich des Bebauungsplanes durch die Ausweisung einer Baugrundstücksfläche ersetzt, die in 10 m Breite mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der künftigen Dauerkleingartenkolonie (Giesensdorf) zu belasten ist. Der Bauträger hat diesen 10 m breiten Promenadenweg im Uferbereich bereits angelegt und durch Eintragung in das Baulastenbuch der Allgemeinheit zugänglich gemacht. Der Weg ist Teil eines Uferwanderweges, der in nördlicher und südlicher Richtung seine Fortsetzung finden soll. Da er durch der bereits vorhandenen Kleingartenkolonie Giesensdorf als Zugang dienen wird, bietet er einen ausreichenden Ersatz für die im Flächennutzungsplan an der Wismarer Straße dargestellte Parkanlage.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen nicht berührt, öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf der Bewohner des in Rede stehenden allgemeinen Wohngebietes sind in der Wismarer Straße, im Ostpreußendamm und in der Lindenstraße vorhanden.

Die Wismarer Straße soll auf Grund ihrer Bedeutung als überörtliche Hauptverkehrsstraße zu gegebener Zeit von 21,0 m auf 26,0 m verbreitert werden. Die für diese Verbreiterung benötigte Teilfläche des privaten Grundstücks wurde als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der Bebauungsplan ersetzt die gegenstandslos gewordenen förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien durch der städtebaulichen Neuplanung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen.

Er setzt im übrigen die Fläche A B C D E F G H A und zwei kleine Dreiecksflächen als mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastende Flächen fest.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, zur Stellungnahme vorgelegen. Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Steglitz mit Beschluß vom 16. Juni 1976 erhalten und in der Zeit vom 6. September 1976 bis 3. Oktober 1976 öffentlich ausgelegen.

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), geändert durch Gesetz vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281 / GVBl. S. 2780), 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:
Die Mittel für die Verbreiterung der Wismarer Straße werden zu gegebener Zeit in den Fachhaushalt eingestellt.
- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:
Keine.

Berlin, den 11. Juni 1978

Der Senat von Berlin

Stobbe
Reg. Bürgermeister

Ristock
Senator
für Bau- und Wohnungswesen