



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-173 für das Gelände zwischen der Schildhornstraße, der Kreuznacher Straße und der Paulsenstraße sowie für die Einmündungen der Paulsenstraße und der Markelstraße in die Kreuznacher Straße und Teilflächen der südlich und östlich angrenzenden Grundstücke im Bezirk Steglitz und im Bezirk Wilmersdorf

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin die nachstehende, vom Senator für Bau- und Wohnungswesen erlassene Verordnung zur Kenntnis zu nehmen:

Verordnung

über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-173 für das Gelände zwischen der Schildhornstraße, der Kreuznacher Straße und der Paulsenstraße sowie für die Einmündungen der Paulsenstraße und der Markelstraße in die Kreuznacher Straße und Teilflächen der südlich und östlich angrenzenden Grundstücke im Bezirk Steglitz und im Bezirk Wilmersdorf

Vom 9. August 1971

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 1970 (BGBl. I S. 805 / GVBl. S. 1078), 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 18. Juli 1969 (GVBl. S. 1034), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XII-173 vom 4. Dezember 1969 für das Gelände zwischen der Schildhornstraße, der Kreuznacher Straße und der Paulsenstraße sowie für die Einmündungen der Paulsenstraße und der Markelstraße in die Kreuznacher Straße und Teilflächen der südlich und östlich angrenzenden Grundstücke im Bezirk Steglitz und im Bezirk Wilmersdorf, der den festgesetzten Bebauungsplan XII-90 (GVBl. 1963 S. 477) teilweise ändert, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Steglitz von Berlin, Abteilung Bauwesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können bei den Bezirksämtern Steglitz und Wilmersdorf

von Berlin, Abteilung Bauwesen, Stadtplanungsamt und Bauaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

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

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die Bauabsicht der Gemeinnützigen Deutschen Wohnungsbau-Gesellschaft mbH, als Erbbauberechtigte auf dem Baugrundstück Kreuznacher Straße 47/67 ein vierzeihngeschossiges Hochhaus und drei viergeschossige Wohngebäude mit insgesamt 131 Wohneinheiten sowie ein eingeschossiges Gebäude für ein Postamt zu errichten.

Auf dem angrenzenden berlineigenen Grundstück Kreuznacher Straße 29/45 und Paulsenstraße 29/34, das teilweise kleingärtnerisch genutzt wurde, soll eine Sportplatzanlage mit Tummelplatz angelegt werden. Die künftige Sportanlage soll am Tage für den Sportunterricht in den westlich der Schloßstraße gelegenen Grund- und Oberschulen mit etwa 2 500 Schülern vorbehalten bleiben und am Abend Sportvereinen zur Verfügung gestellt werden.

Der Bebauungsplan schafft die Rechtsgrundlage für die Inanspruchnahme noch benötigter privater Grundstücksflächen als Straßenverkehrsfläche, setzt Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen fest und regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), geändert durch den 1. Änderungsplan vom 25. Mai 1970 (ABl. 1971 S. 427), stellt das Gelände zum Teil als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschosflächenzahl 1,0 und im östlichen Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar. Zwischen Sportplatz und Schildhornstraße ist ein Geländestreifen als Grünfläche (Parkanlage) dargestellt.

Nach dem Baunutzungsplan vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) ist das Gelände als allgemeines Wohngebiet der Baustufe III/3 ausgewiesen.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück Kreuznacher Straße 47/67 dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnete Grundflächen baulicher Anlagen unter Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie eine Stellplatzanlage mit zwei Ebenen fest. Weitere Stellplätze sind als Vorschlag eingetragen worden.

Das gegenüber der vorbereitenden Bauleitplanung erhöhte und die Vorschriften des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung überschreitende Maß der baulichen Nutzung für die Wohnbebauung mit der Geschosflächenzahl 1,35 liegt im Interesse einer intensiveren baulichen Nutzung des Baulandes und ist nach Maßgabe des § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung städtebaulich gerechtfertigt. Gesunde Wohnverhältnisse sind gewährleistet, die Stellplätze sind einwandfrei nachgewiesen. Sonstige öffentliche Belange stehen der Erhöhung nicht entgegen.

Die vorgesehene Maße der baulichen Nutzung sind gemäß § 8 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Wäre der Flächennutzungsplan, der für das allgemeine Wohngebiet das bei seiner Aufstellung höchstzulässige Nutzungsmaß darstellt, nach Inkrafttreten der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 26. November 1968 aufgestellt worden, so hätte er diesem Gebiet aller Voraussicht nach die höchstzulässige Geschosflächenzahl 1,2 zugewiesen. Durch die weitere Anhebung des Nutzungsmaßes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Das Grundstück Kreuznacher Straße 29/45 / Paulsenstraße 29/34 wurde als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt. Die für die Sportanlage benötigten Stellplätze wurden als Vorschlag an der Nordostecke des Grundstücks eingetragen.

Die im Bebauungsplan XII-90 festgesetzte Straßenbegrenzungslinie an der Nordseite der Schildhornstraße wurde aufgehoben, da durch eine geringfügige Trassenänderung der Schildhornstraße die Straßenbegrenzungslinie an der Ecke Schildhornstraße/Kreuznacher Straße um etwa 6,0 m nach Süden verlegt werden mußte. Der zwischen der neuen Straßenbegrenzungslinie der Schildhornstraße und der südwestlichen Grenze des Baugrundstücks bzw. des Sportplatzgeländes verbleibende Geländestreifen in etwa 15 m Breite wurde als Grünfläche (Parkanlage) festgesetzt. Er entspricht in etwa der seinerzeit im Bebauungsplan XII-90 festgesetzten öffentlichen Grünfläche.

Durch Planergänzungsbestimmung wurde geregelt, daß die Anlagen, die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 6 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Der Ausschluß dieser Ausnahmen findet seine Begründung darin, daß die dort bezeichneten Anlagen (Gartenbaubetriebe und Kleintierställe als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) der Eigenart des überwiegend mit Wohnhäusern bebauten Gebietes nicht entsprechen.

Im Interesse einer besseren Verkehrsübersicht und zur Verminderung der Unfallgefahr sollen die Einmündungen der Paulsenstraße und der Marktstraße rechtwinklig in die Kreuznacher Straße geführt werden. Diese Maßnahme erfordert die Inanspruchnahme einer Teilfläche des Grundstücks Kreuznacher Straße 19 als Straßenverkehrsfläche. Auf der durch die Baumaßnahme frei werdenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche zwischen den Straßeneinmündungen wurden als Vorschlag etwa 50 Stellplätze vorgesehen. Der Bebauungsplan hebt die förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien und Freiflächengrenzen auf und setzt der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen fest.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Die erforderlichen Änderungen wurden vorgenommen.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Steglitz hat dem Bebauungsplan am 21. Januar 1970, die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wilmersdorf hat dem Bebauungsplan am 2. April 1970 zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Bebauungsplan im Bezirk Steglitz als Original und im Bezirk Wilmersdorf als beglaubigte Abzeichnung in der Zeit vom 22. Juni bis 22. Juli 1970 öffentlich ausgelegen. Bedenken und Anregungen wurden zum Bebauungsplan nicht vorgebracht.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 1970 (BGBl. I S. 805 / GVBl. S. 1078), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237, berichtigt BGBl. 1969 I S. 11 / GVBl. S. 1676, berichtigt GVBl. 1969 S. 142);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 1969 (GVBl. S. 1034).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Nach Angaben des Bezirksamtes betragen die Kosten

- für den Erwerb der als Straßenverkehrsfläche benötigten privaten Grundstücksflächen und den Umbau der Straßeneinmündungen (Paulsenstraße und Marktstraße) sowie für den Ausbau der Stellplätze etwa 400 000 DM
- für die Anlegung des Sport- und Tummelplatzes etwa 1 300 000 DM

3. für die Räumung und Entschädigung der Kleingärtner etwa 57 600 DM
4. für die Rohrnetzarbeiten der Berliner Wasserwerke etwa 49 000 DM.

Die Mittel zu 2. sind im Haushaltsplan für die Rechnungsjahre 1968 unter Abschnitt 4060 HSt. 806 in Höhe von 500 000 DM, 1969 unter Abschnitt 4060 HSt. 806 in Höhe von 100 000 DM erfaßt.

Die Restkosten von 700 000 DM sind im Haushaltsplan für das Rechnungsjahr 1970 eingesetzt.

Die Mittel zu 3. sind im Haushaltsplan für die Rechnungsjahre 1968 Abschnitt 4060 HSt. 806 BR 4060/1 für Kleingärtner mit Verband in Höhe von 27 600 DM, 1970 Abschnitt 4060 HSt. 70 100 für Kleingärtner ohne Verband in Höhe von 30 000 DM erfaßt.

Die Ansätze zu 1. und 4. werden zu gegebener Zeit in die entsprechenden Fachhaushalte eingesetzt.

- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:
Keine.

Berlin, den 13. August 1971

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz Schwedler
Reg. Bürgermeister Senator
 für Bau- und Wohnungswesen