



7. Wahlperiode

08. 10. 76

Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

**über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-146
für das Gelände zwischen Brunsbütteler Damm, Grünhofer Weg,
Westgrenze der Grundstücke Altonaer Straße 59/61 und
Grünhofer Weg 30, Bullengraben und Päwesiner Weg,
für den Brunsbütteler Damm zwischen Päwesiner Weg und Grünhofer Weg,
für den Grünhofer Weg nördlich der Altonaer Straße sowie
für Teilflächen des Geländes südlich des Bullengrabens
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:

Verordnung

**über die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-146
für das Gelände zwischen Brunsbütteler Damm,
Grünhofer Weg, Westgrenze der Grundstücke
Altonaer Straße 59/61 und Grünhofer Weg 30,
Bullengraben und Päwesiner Weg,
für den Brunsbütteler Damm zwischen Päwesiner Weg
und Grünhofer Weg,
für den Grünhofer Weg nördlich der Altonaer Straße
sowie für Teilflächen des Geländes
südlich des Bullengrabens im Bezirk Spandau**

Vom 16. September 1976

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037 / GVBl. S. 1230), 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 VIII-146 vom 11. Februar 1971 mit Deckblatt vom 16. Juli 1976 für das Gelände zwischen Brunsbütteler Damm, Grünhofer Weg, Westgrenze der Grundstücke Altonaer Straße 59/61 und Grünhofer Weg 30, Bullengraben und Päwesiner Weg, für den Brunsbütteler Damm zwischen Päwesiner Weg und Grünhofer Weg, für den Grünhofer Weg nördlich der Altonaer Straße sowie für Teilflächen des Geländes südlich des Bullengrabens 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

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

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die rechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Ausbau der Schnellverkehrsstraße (geplante Bundesstraße 2) im Abschnitt zwischen Brunsbütteler Damm und Bullengraben, für die in Aussicht genommene Verbreiterung des Brunsbütteler Dammes im Abschnitt zwischen Pöwesiner Weg und Grünhofer Weg und für die beabsichtigte Anlegung der Grünflächen im Zuge des Bullengrabens in diesen Bereich zu schaffen.

Gleichzeitig wird die Grundlage dafür geschaffen, daß die nach der vorbereitenden Bauleitplanung als Gewerbegebiet ausgewiesenen, noch kleingärtnerisch genutzten Grundstücke und Grundstücksflächen im Interesse der Förderung der Berliner Wirtschaft ihrer eigentlichen Zweckbestimmung zugeführt und für die Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe oder für eine Neuansiedlung bereitgestellt werden können.

Der Bebauungsplan sichert die für die Maßnahmen der öffentlichen Hand benötigten privaten Grundstücksflächen. Er regelt ferner Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) gehört das Gelände in etwa 70,0 m Tiefe östlich des Pöwesiner Weges zum reinen Arbeitsgebiet der Baustufe III/3; das weiter östlich angrenzende Gelände liegt im beschränkten Arbeitsgebiet, und zwar nördlich der Altonaer Straße in der Baustufe IV/3 und südlich davon in der Baustufe III/3. Das Gelände im Zuge des Bullengrabens ist als Nichtbaugelände ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 6. Änderungsplan vom 12. Dezember 1974 (ABl. 1976 S. 587) stellt die Trasse der künftigen Schnellverkehrsstraße (B 2) und des Brunsbütteler Dammes als überörtliche Hauptverkehrsstraße, die Grundstücke westlich der geplanten B 2 als Industriegebiet mit der zulässigen Baumassenzahl (BMZ) 6,0 und östlich davon als Gewerbegebiet mit den zulässigen Geschosflächenzahlen (GFZ) 1,6 beziehungsweise 1,2, das Grundstück Altonaer Straße 75 als Fläche für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen – Pumpwerk – und das Gelände im Zuge des Bullengrabens als Grünfläche „Dauerkleingärten“ und „Parkanlage“ dar.

II. Inhalt des Planes

In Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ordnet der Bebauungsplan die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes dem Industriegebiet und dem Gewerbegebiet zu.

Der Bebauungsplan setzt im einzelnen unter anderem fest

1. Straßenbegrenzungslinien

1.1 unter Inanspruchnahme von Teilflächen privater Grundstücke für den Ausbau eines Abschnittes der Schnellverkehrsstraße (geplante Bundesstraße 2) in einer Breite von 37,5 m und des Brunsbütteler Dammes mit zwei durch einen Mittelstreifen getrennten Richtungsfahrbahnen in einer Breite von 37,5 m;

1.2 für einen Abschnitt der Altonaer Straße in der vorhandenen Breite von 21,0 m;

1.3 für Teilabschnitte des Grünhofer Weges und des Pöwesiner Weges in Breiten von 21,0 m;

2. für die Baugrundstücke westlich der künftigen Schnellverkehrsstraße (geplante Bundesstraße 2) die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise als Industriegebiet mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 und der BMZ 6,0;

3. für die Grundstücke zwischen Brunsbütteler Damm, Grünhofer Weg, Altonaer Straße und der Schnellverkehrsstraße (geplante Bundesstraße 2) die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise als Gewerbegebiet mit zwei zulässigen Vollgeschossen der GRZ 0,8 und der GFZ 1,6;

4. für die Grundstücke östlich der Schnellverkehrsstraße (geplante Bundesstraße 2) zwischen der Altonaer Straße und der nördlichen Begrenzung der Grünfläche (Dauerkleingärten) die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise als Gewerbegebiet mit zwei zulässigen Vollgeschossen der GRZ 0,8 und der GFZ 1,2.

Ausgenommen hiervon ist das Grundstück Altonaer Straße 75, das als Fläche für die Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen mit der Zweckbestimmung „Pumpwerk“ festgesetzt wurde;

5. das Gelände südlich der Baugelände im Zuge des Bullengrabens beiderseits der Schnellverkehrsstraße (geplante Bundesstraße 2) unter Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Dauerkleingärten“, „Parkanlage“ sowie – zur Sicherung des Gewässers – „Uferschutzstreifen“;

6. nicht überbaubare Flächen der Baugrundstücke mit Bindungen für Bepflanzungen in Tiefen zwischen 3,0 und 8,0 m im Bereich der Baugrundstücke im Industriegebiet und im Gewerbegebiet zur Abschirmung dieser Gebiete gegen die angrenzenden Nutzungen.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurde unter anderem geregelt, daß

a) im Gewerbegebiet im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden können, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird;

b) eine Erhöhung der für das Gewerbegebiet südlich der Altonaer Straße zulässigen Geschoßfläche und der für das Industriegebiet zulässigen Baumasse um die Flächen beziehungsweise Baumassen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebenanlagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zugelassen werden kann, wenn im Gewerbegebiet die Geschoßflächenzahl 1,5 und im Industriegebiet die Baumassenzahl 7,0 nicht überschritten wird;

c) die Bebauungstiefe im Gewerbegebiet und im Industriegebiet 30,0 m, gerechnet von der Baugrenze an, beträgt und eine Überschreitung bis zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen oder Baugrenzen zugelassen werden kann, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen;

d) im Bereich des als Fläche für die Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen (Pumpwerk) festgesetzten Grundstücks Altonaer Straße 75 bauliche Anlagen, die mit der Zweckbestimmung dieser Fläche in Einklang stehen, zugelassen werden können;

e) in den Dauerkleingärten nur Lauben errichtet werden dürfen, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen, wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda 18 m² nicht überschreitet und die Überdachung eines 6 m² offenen Laubenvorplatzes als Sitzplatz zulässig ist;

f) die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke mit Bindungen für Bepflanzungen und die Vorgartenfläche im Bereich des Pumpwerkes gärtne-

risch anzulegen und zu unterhalten sind, die Bindungen für Bepflanzungen nicht für Wege und Zufahrten gelten und Werbeanlagen innerhalb dieser Flächen unzulässig sind.

Das Gelände wird von dem Brunsbütteler Damm, dem Grünhofer Weg, der Altonaer Straße und dem Päwesiner Weg erschlossen.

An den in den Brunsbütteler Damm einmündenden Straßen und im Kreuzungsbereich der Altonaer Straße mit der Schnellverkehrsstraße (geplante Bundesstraße 2) wurden aus Gründen der besseren Verkehrsübersicht Flächen für Eckabschrägungen in die Straßenverkehrsfläche einbezogen.

Die gegenstandslos gewordenen förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien wurden aufgehoben und der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen festgesetzt.

III. Verfahren

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

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Spandau hat dem Bebauungsplan am 19. Januar 1972 zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 14. Februar bis 14. März 1972 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan wurden vorgebracht

1. von Herrn Rechtsanwalt Walter Wölfl für Frau Doris Braun, Eigentümerin des Grundstücks Päwesiner Weg 19-21 und
2. von der Fa. Moeller und Jung, Eigentümerin des Grundstücks Altonaer Straße 93/101.

Die Bedenken zu 1. richten sich im wesentlichen gegen die vorgesehene Änderung des bestehenden Rechtszustandes. Es wurde vorgebracht, daß unter Beachtung der geltenden baurechtlichen Vorschriften das Grundstück bis an die Eigentumsgrenze bebaut werden konnte. Der Bebauungsplan sehe jedoch Baugrenzen in unterschiedlichen Abständen hinter den Straßenbegrenzungslinien vor, wobei für die entstehenden nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke Bindungen für Bepflanzungen vorgesehen seien. Weder die Straßenführung der umliegenden Erschließungsstraßen noch die Verkehrssituation fordere jedoch die Anlage solcher nicht überbaubarer Flächen. Es könne vielmehr angenommen werden, daß aus rein ästhetischen Grundsätzen die Planungsabsicht ohne Rücksicht auf das private Eigentum und die Bebaubarkeit des Baugrundstücks durchgeführt werden solle. Das angestrebte Planungsziel rechtfertige keinesfalls den Verlust an überbaubarer Grundstücksfläche durch die Zurücklegung der Baugrenzen und die zusätzliche Abtretung von Grundstücksteilflächen für eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“.

Unverständlich erscheine auch in diesem Zusammenhang die Einschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche im Hinblick auf die beabsichtigte Änderung der Art der Nutzung von Gewerbegebiet in Industriegebiet.

Durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan werde eine spätere Modernisierung der bestehenden Gebäude – die dann außerhalb der Baugrenzen stehen – ausgeschlossen bzw. könnte rechtlich die Beseitigung der Gebäude gefordert werden.

Außerdem sei der Verlauf der Trassenführung der geplanten Bundesstraße 2 ohne Berücksichtigung der bestehenden Bebauung auf dem Baugrundstück geplant worden. Bei Verwirklichung dieser Planung müßte das modernste und höchste Werksgebäude auf dem Baugrundstück beseitigt werden.

Die Grundstückseigentümerin regte in diesem Zusammenhang an, die Baugrenzen an den Eigentumsgrenzen zu belassen, damit das private Eigentum und die Bebaubarkeit des Baugrundstücks nicht geschmälert werden.

Die Bedenken zu 2. richten sich gegen die Trassenführung der geplanten Bundesstraße 2. Es wurde vorgebracht, daß durch den aufwendigen und wirtschaftlich nicht vertretbar

breiten Ausbau der Schnellverkehrsstraße fast ein Drittel des Werksgrundstücks in Anspruch genommen werden. Die Firma befürchtet, daß hierdurch der betriebliche Ablauf erheblich beeinträchtigt werde, was unter Umständen sogar die Stilllegung des Betriebes zur Folge haben könne.

Es wurde daher angeregt, die geplante Bundesstraße 2 als Hochstraße über das Baugrundstück zu führen, damit das Betriebsgelände nicht mehr als durch Konstruktions- teile der Straßenbrücke unbedingt erforderlich beeinträchtigt werde.

Im Hinblick auf die Planung habe sich die Grundstückseigentümerin schon vor Jahren an das Bezirksamt Spandau gewandt, um eine Teilfläche des östlich gelegenen Grundstücks als Ersatzbauland durch Flächenausgleich zu erwerben, damit eine kostenaufwendige Betriebsverlegung vermieden werde.

Allgemein könne in diesem Zusammenhang die Frage gestellt werden, ob bei der Planung der geplanten Bundesstraße 2 die Insellage Berlins beachtet wurde, da weder bei dem heutigen noch bei einem zu erwartenden Verkehrsaufkommen die Breite der Straße gerechtfertigt erscheine.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen konnten zum Teil durch Deckblatt berücksichtigt werden. Dazu ist folgendes zu bemerken:

Zu 1. und 2.:

Die Anlage eines begleitenden gärtnerisch gestaltenden Grundstückstreifens entlang den Verkehrsflächen ist nach allgemeinen Grundsätzen des Städtebaus und aus Gründen des Umweltschutzes notwendig.

Die Bepflanzungen auf den vorgelagerten, nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sollen im übrigen auch verhindern, daß im unmittelbaren Straßenbereich Lagergut angehäuft oder aufgeschichtet wird und dadurch Belästigungen aller Art hervorgerufen werden können.

Die Anlage von ausreichenden Grünflächen in überwiegend gewerblich genutzten Gebieten – wie hier als Parkanlage in Verbindung mit der natürlichen Grabenbildung für die Oberflächenentwässerung – ist für die Reinhaltung der Luft in dicht besiedelten Stadtgebieten und für die Naherholung der Bewohner unerlässlich.

Die geplante Bundesstraße 2 zwischen Hohenzollernring und Karolinenhöhe stellt eine leistungsfähige Verkehrsverbindung in Nord-Süd-Richtung innerhalb des Bezirks Spandau dar. Aufgabe der überörtlichen Hauptverkehrsstraße in Spandau ist es vornehmlich, den bisher durch das Stadtzentrum Spandau führenden Durchgangsverkehr an der Altstadt-Spandau vorbei nach Norden weiterzuleiten.

Erneute verkehrstechnische und bauliche Überlegungen haben jedoch ergeben, daß die Trassenführung der geplanten Bundesstraße 2 in dem in Rede stehenden Abschnitt nicht in der ursprünglich vorgesehenen Höhenlage geführt werden muß. Die überarbeitete Planungskonzeption führte zu einer Reduzierung der gesamten Ausbaubreite der Trasse. Dadurch wurde erreicht, daß die vorhandene Bebauung erhalten bleiben kann.

Aus diesen Gründen konnte auch der Anregung, die Schnellverkehrsstraße als Hochstraße zu führen, nicht gefolgt werden.

Die mit der Inanspruchnahme der Grundstücksflächen zusammenhängenden Fragen der Entschädigung sowie der Gestellung von Ersatzlandflächen können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht geklärt werden; ihre Regelung muß gegebenenfalls im Rahmen der Durchführung der Maßnahme einem gesonderten Verfahren vorbehalten bleiben.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037 / GVBl. S. 1230), 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 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Nach Angabe des Bezirks werden folgende Kosten entstehen:

1. für den Grunderwerb von Grundstücksteilflächen etwa 4 126 000,— DM
2. für den Ausbau der Straßenverkehrsflächen etwa 9 000 000,— DM
3. für die Anlage der Grünflächen als Dauerkleingärten und Parkanlage etwa 2 400 000,— DM

Die Mittel werden zu gegebener Zeit in den entsprechenden Haushalt eingestellt.

Die Kosten für den Ausbau des Teilabschnittes der künftigen Schnellverkehrsstraße sind in der unter 2. angegebenen Summe nicht enthalten.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 27. September 1976

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Ristock
Senator
für Bau- und Wohnungswesen