



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

**über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-147
für die Grundstücke Am Juliusturm 33/49,
für das Gelände beiderseits des Östlichen Abzugsgrabens
zwischen der Straße Am Juliusturm und der Spree und für das Spreeufer
in diesem Abschnitt im Bezirk Spandau, Ortsteil Haselhorst**

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-147
für die Grundstücke Am Juliusturm 33/49,
für das Gelände beiderseits des Östlichen Abzugsgrabens
zwischen der Straße Am Juliusturm und der Spree
und für das Spreeufer in diesem Abschnitt
im Bezirk Spandau, Ortsteil Haselhorst**

Vom 21. September 1973

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 1972 (BGBl. I S. 873 / GVBl. S. 1052), 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-147 vom 19. Februar 1971 mit Deckblatt vom 4. September 1973 für die Grundstücke Am Juliusturm 33/49, für das Gelände beiderseits des Östlichen Abzugsgrabens zwischen der Straße Am Juliusturm und der Spree und für das Spreeufer in diesem Abschnitt im Bezirk Spandau, Ortsteil Haselhorst, 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 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 Absicht, die rechtlichen Voraussetzungen für eine den planerischen und städtebaulichen Vorstellungen entsprechende Erschließung und Nutzung des Geländes zu schaffen.

Das Plangebiet wird gegenwärtig teils bereits gewerblich und industriell, teils aber auch noch kleingärtnerisch genutzt; es soll im Interesse der Förderung der Berliner Wirtschaft in vollem Umfang für die Ansiedlung neuer oder die Vergrößerung vorhandener Industriebetriebe verwendet werden.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegt das Gelände überwiegend im beschränkten Arbeitsgebiet der Baustufen III/3 und IV/3 und das Gebiet beiderseits des Östlichen Abzugsgrabens im Nichtbaugelände.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 3. Änderungsplan vom 8. September 1972, dem das Abgeordnetenhaus von Berlin am 5. Juli 1973 zugestimmt hat, stellt das Gelände mit Ausnahme der als Grünfläche (Parkanlage) ausgewiesenen Flächen beiderseits des Östlichen Abzugsgrabens als Industriegebiet mit der zulässigen Baumassenzahl 6,0 dar.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt im einzelnen u. a. fest:

1. eine Straßenbegrenzungslinie für die südliche Begrenzung der Straße Am Juliusturm in diesem Abschnitt;
2. in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes
 - a) für die Baugrundstücke bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise Industriegebiet, die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen, die Grundflächenzahl 0,8 und die Baumassenzahl 6,0;
 - b) als Grünflächen mit der Zweckbestimmung
 - aa) „Uferschutzstreifen“ die dafür benötigten Flächen beiderseits des Östlichen Abzugsgrabens und entlang der Spreeuferböschung und
 - bb) „Parkanlage“ das übrige Gelände beiderseits des Östlichen Abzugsgrabens, das durch die Straße Am Juliusturm, die Uferschutzstreifen und durch die Baugrundstücke begrenzt wird;
3. für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke in 10,0 m Tiefe entlang der Straßenverkehrsfläche Bindungen für Bepflanzungen.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurde u. a. geregelt, daß

- a) im Industriegebiet Einzel-, Groß- und Zwischenhandelsbetriebe einschließlich Einkaufszentren sowie Verbrauchermärkte nicht zulässig sind

– Der Ausschluß findet seine Begründung darin, daß derartige Einrichtungen auf den nicht sehr tiefen Grundstücken sowohl für den Endverbraucher infolge der besonderen Anziehungskraft auf die Bevölkerung als auch für den Zwischen- und Großhandel infolge des Leistungsumfanges des Verkehrsgefüges erheblich beeinflussen und damit der städtebaulichen Planung entgegenwirken würden. Die Straße Am Juliusturm bewältigt als Teilstück einer der Hauptverkehrsachsen von und nach Spandau einen Teil des Durchgangsverkehrs und erschließt zudem in diesem Abschnitt noch ausschließlich das sehr weiträumige Industriegebiet.

Einrichtungen und Anlagen mit einer ständigen Fluktuation sind auf Grund ihrer besonderen Eigenschaften und Auswirkungen geeignet, die verkehrliche Struktur umzugestalten –;

- b) eine Erhöhung der für die Baugrundstücke zulässigen Baumasse um die Baumassen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebenanlagen, die unter der Gelände-

oberfläche hergestellt werden, zugelassen werden kann, wenn die Baumassenzahl 9,0 nicht überschritten wird, und

- c) die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke mit Bindungen für Bepflanzungen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, die Bindungen für Bepflanzungen nicht für Wege und Zufahrten gelten und Werbeanlagen hier unzulässig sind.

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

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Einwendungen wurden nach Erörterung nicht aufrecht erhalten.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Spandau hat dem Bebauungsplan am 17. Januar 1973 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 12. März bis 12. April 1973 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen wurden zum Bebauungsplan vom Bezirksverband Spandau der Kleingärtner e. V. vorgebracht. Die Bedenken richteten sich gegen die Festsetzung des kleingärtnerisch genutzten Geländes als Industriegebiet und die beabsichtigte Inanspruchnahme für die vorgesehenen Zwecke. Zur Begründung wurde ausgeführt, daß die kleine Kolonie Sophienwerder (15 Parzellen) für die betroffenen Familien ein wichtiges Erholungsgebiet darstelle. Der Bezirksverband regt an, die Kolonie mit Rücksicht auf diese Familien und auch im Interesse des Umweltschutzes zu erhalten.

Nach der Prüfung der Sachlage unter Abwägung der öffentlichen Belange und der damit verbundenen Absicht, das Gelände im Interesse der Förderung der Berliner Wirtschaft einer weiteren Ansiedlung von Industriebetrieben zuzuführen, und des Interesses der Kleingärtner an der Erhaltung ihrer Parzellen mußte der mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielsetzung der Vorrang eingeräumt werden.

Das kleingärtnerisch genutzte Gelände ist – wie bereits unter I. erwähnt – im Baunutzungsplan als beschränktes Arbeitsgebiet ausgewiesen und im Flächennutzungsplan als Industriegebiet dargestellt und gehört somit nicht zu den in diesem Plan nach dem Planungsziel dargestellten Flächen für Dauerkleingärten. Anlässlich der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplanes hat sich die Kleingartenorganisation zu der Darstellung dieses Geländes als Industriegebiet nicht geäußert. Es ist daher davon auszugehen, daß sich die Bedenken nicht gegen die Bauleitplanung, sondern gegen die nunmehr beabsichtigte und mit dem Bebauungsplan mögliche Inanspruchnahme des Geländes richten.

Maßgebend für die Aufstellung des Bebauungsplanes war die wirtschaftliche Entwicklung Berlins in den letzten Jahren, aus der sich die Notwendigkeit ergab, die in der vorbereitenden Bauleitplanung dargestellten gewerblichen Bauflächen entsprechend dem unabwendbaren Bedarf ihrer Bestimmung zuzuführen. Hierbei ist es unvermeidlich, auch bisher kleingärtnerisch genutzte Flächen heranzuziehen.

Die Nachfrage nach Bauflächen für eine derartige Nutzung ist weiterhin äußerst groß. Das Gelände ist zudem für den vorgesehenen Zweck unter Berücksichtigung seiner Lage besonders gut geeignet.

Bei Abwägung der in den Bedenken allgemein zum Ausdruck gebrachten privaten Interessen, die Nutzung des Geländes auf bestimmte Zeit einem kleinen Personenkreis vorzubehalten, sowie der nach Auffassung der Kleingartenorganisation beeinträchtigten Belange des Umweltschutzes und des öffentlichen Interesses an der Bereitstellung gewerblicher Bauflächen zur Förderung der Wirtschaft konnte von der Festsetzung des Geländes als Industriegebiet aus diesen Gründen nicht abgesehen werden. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen mußten daher unberücksichtigt bleiben.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde vom Senator für Wirtschaft auf Grund einer Äußerung der Eigentümerin des Grundstücks Am Juliusturm 45/49 angeregt zu überprüfen, ob im Bebauungsplan für das Grundstück die Zulässigkeit einer Verladeeinrichtung für den Umschlag von Schiffsgütern geregelt werden könnte. Da Bedenken der Fachverwaltung hiergegen nicht bestehen, konnte für die Zulassung derartiger Anlagen im Bereich dieses Grundstücks im Wege der Ausnahme eine entsprechende Planergänzungsbestimmung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Der Bebauungsplan wurde durch das Deckblatt entsprechend geändert.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 1972 (BGBl. I S. 873 / GVBl. S. 1052), 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 Bezirksamtes entstehen folgende Kosten:

- | | |
|--|------------------|
| 1. für den Erwerb der für die Parkanlage benötigten Grundstücksflächen | etwa 57 000 DM |
| 2. für die Anlage der Parkanlage | etwa 77 500 DM |
| 3. für den Straßenausbau | etwa 700 000 DM. |

Die Mittel sind haushaltsmäßig noch nicht erfaßt. Sie werden zu gegebener Zeit in den entsprechenden Fachhaushalten nachgewiesen.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 3. Oktober 1973

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Dr. Riebschläger
Senator
für Bau- und Wohnungswesen