

Der Senat von Berlin

BauWohn-II E 51-6142/VIII-168

Fernruf: bei Durchwahl 867 - 32 91

intern (95) 32 91

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - III H -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-168

im Bezirk Spandau, Ortsteil Haselhorst

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, daß die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen die nachstehende Verordnung erlassen hat:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-168 im Bezirk Spandau, Ortsteil Haselhorst

Vom 6. August 1991

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. September 1990 in Verbindung mit Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages (BGBl. II S. 885/1122), in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1 und mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VIII-168 vom 10. Dezember 1984, mit Deckblättern vom 17. Juli 1985, 21. Oktober 1985 und 12. März 1986, für die Grundstücke Am Juliesturm 50/60 und Grundbuch von Spandau, Blatt 13899 (teilweise), den Zitadellenweg und einen Abschnitt der Straße Am Juliesturm im Bezirk Spandau, Ortsteil Haselhorst wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Spandau von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Spandau von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

(1) Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB),
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 Abs. 4 BauGB)

wird hingewiesen.

(2) Unbeachtlich sind nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

(3) Unbeachtlich ist nach § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 20 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 4

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

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Der Zitadellenweg, der bisher den Charakter einer Privatstraße hatte, wurde in den letzten Jahren zu einer öffentlichen Straße ausgebaut, um damit die Voraussetzung für eine ordnungsmäßige Erschließung der anliegenden Gewerbe- und Industriegrundstücke zu schaffen. Im Hinblick auf die wirtschaftliche Bedeutung der Betriebe war es erforderlich, einen verkehrstechnischen Erfordernissen des Schwerlastverkehrs entsprechende Straße anzulegen. Zur verkehrlichen Verbesserung wurde der Zitadellenweg in Höhe des ehemaligen Grundstücks Am Juliusturm 48 - jetzt Teilfläche des Grundstücks Grundbuch von Spandau, Blatt 13899 - abgeschwenkt, um hier eine verkehrsgerechte Einmündung in die Straße Am Juliusturm zu schaffen.

Der entbehrlich gewordene Teil des Zitadellenweges und Teilflächen des ehemaligen Grundstücks Am Juliusturm 48 wurden für Zwecke der benachbarten Zitadelle in Anspruch genommen. Grundlage ist der vom Senat von Berlin am 18. Juli 1978 zur Kenntnis genommene und beschlossene Bericht über die Konzeption "Bewahrung und zukünftige Nutzung der Zitadelle Spandau" (Drucksache 7/1399, Abgeordnetenhaus von Berlin, vom 8. September 1978). Diese sieht neben der Restaurierung wesentlicher Gebäudeteile der historischen Festung und der Errichtung eines Kulturzentrums auch die Verbesserung der Freiflächensituation durch Anlage von Grünflächen vor. Danach ist unter anderem beabsichtigt, den gesamten ruhenden Verkehr aus dem Innenbereich der ehemaligen Festung zu entfernen und die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze außerhalb der Zitadelle nachzuweisen. Der aufzuhebende westliche Teil des Zitadellenweges und eine Teilfläche des ehemaligen Grundstücks Am Juliusturm 48 sind inzwischen als Stellplatzflächen ausgebaut worden. Die von der Veränderung der Nutzung ehemaliger Straßenflächen betroffenen Grundstücke Am Juliusturm 50/60 wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Entsprechend der Darstellung in der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan 84 - werden sie als Industriegebiet - GI - ausgewiesen. Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen bestimmt, die entlang der Straße Am Juliusturm etwa 4,5 m, 5 m gegenüber der östlich und 3 m entlang der nördlich gelegenen Gemeinbedarfsfläche von den Grundstücksgrenzen zurückgesetzt verlaufen.

Die westliche Spitze der dreieckförmigen Baufläche ist wegen der Lage vor dem Baudenkmal Zitadelle etwa 24 m tief von Bebauung freizuhalten; in diesem Teilbereich ist die Baugrenze am (eingeschossigen) Gebäudebestand orientiert und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind hier, wie entlang der nördlich gelegenen Gemeinbedarfsfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung versehen. Mit Ausnahme von Wegen und Zufahrten sind diese Flächen gärtnerisch anzulegen und zu gestalten. Diese Regelung, wie auch der Ausschluß von Werbeanlagen auf verhältnismäßig kleinen Grundstücksteilflächen, sollen optische Beeinträchtigungen der Zitadelle Spandau ausschließen. Den Grundstückseigentümern ist dies zumutbar, da auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ohne Bindungen für Bepflanzungen Werbeanlagen zulässig bleiben.

Einer zu starken und mit Rücksicht auf das Baudenkmal unzuträglichen Höhenentwicklung wird durch Begrenzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen auf 44 m über NN vorgebeugt - das entspricht einer Gebäudehöhe von etwa 12 m.

Ohne daß die Belange des Denkmalschutzes beeinträchtigt werden, konnten die Baugrundstücke der Gebietsart GI angemessen als hinter den Baugrenzen vollständig überbaubar ausgewiesen werden, so daß den Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten bleiben, die dem bisherigen Planungsrecht entsprechen.

Entlang der Straße Am Juliusturm entsteht durch die Festsetzung der von der f.f. Straßenfluchtlinie abweichenden begradigten Straßenbegrenzungslinie auf etwa 45 m Länge eine bis zu 2 m tiefe Baumasse; diese 46 m² große Fläche wurde durch den Eigentümer des anliegenden Grundstücks inzwischen erworben.

Nach Abstimmung der Planung mit den anliegenden Betrieben wurde die festgesetzte Führung des Zitadellenweges als günstigste Lösung angesehen. Die Radienführung im Wendebereich der Industriestraße entspricht den verkehrstechnischen Anforderungen des Schwerlastverkehrs ebenso wie die Aufweitung im Bereich der rechtwinkligen Verschwenkung nach Norden bzw. nach Westen. Im südlichen Abschnitt des (neuen) Zitadellenweges wurde aus Gründen der Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich der Straße Am Juliusturm eine Aufweitung von 18 auf 27 m ausgewiesen, um unter anderem eine zusätzliche Abbiegespur unterbringen zu können.

Im Bereich westlich der Verschwenkung zum Einmündungsbereich an der Straße Am Juliusturm ist ein 16 m breiter Abschnitt des bisherigen Zitadellenweges bis zum Abzugsgraben als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um die zu diesem Abschnitt des Zitadellenweges orientierte Erschließung des nördlich gelegenen Grundstücks (Zitadellenweg 20/34) auch weitemhin sicherzustellen.

Neben der planungsrechtlichen Sicherung von Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung, der Aufhebung von förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien, der Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen bildet der Bebauungsplan die Rechtsgrundlage für die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen als Straßenverkehrsfläche.

Ein an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes VIII-168 nördlich angrenzendes Industriegrundstück - Zitadellenweg 34 - ist im Altlastenverdachtsflächenkataster wegen Verunreinigungen mit Mineralölprodukten und Chlor-Kohlenwasserstoffen aufgeführt. Die Sanierung dieser Fläche ist jedoch inzwischen abgeschlossen, so daß eine Gefährdung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszuschließen ist.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917) ist das Gelände nördlich der Straße Am Juliusturm als gewerbliche Baufläche und die Straße Am Juliusturm als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1969 (ABl. 1961 S. 742) lagen die Straße Am Juliusturm und ein angrenzender nordöstlich gelegener etwa 30 m breiter Geländestreifen im Nichtbaugebiet, die übrigen Grundstücke im reinen Arbeitsgebiet der Baustufe VI.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Spandau von Berlin faßte am 10. Juni 1974 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes.

Änderungsbeschlüsse über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und über den Inhalt des Bebauungsplanes faßte das Bezirksamt Spandau von Berlin am 2. März 1981, 8. Dezember 1981 und 30. November 1982.

Die Beschlüsse wurden im Amtsblatt für Berlin 1981, S. 668; 1982, S. 348 und 1983, S. 140 bekanntgemacht.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes fand in der Zeit vom 4. Mai bis 4. Juni 1981 statt.

Auswirkungen auf die Planung ergaben sich nicht.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes beteiligt.

Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 8. Februar 1985, S. 223, gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 4. März bis einschließlich 4. April 1985 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden von Vertretern des Eigentümers des Grundstücks Am Juliusturm 54/60 bezüglich der auf diesem Grundstück vorgesehenen Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung im Bereich westlich und südlich der vorhandenen eingeschossigen Gebäude vorgebracht. Es wurde angeregt, diese Flächen im Interesse einer wirtschaftlichen Nutzung dieses Grundstücksteils einzuschränken. Den Bedenken wurde durch Einschränkung der Fläche Rechnung getragen.

Die entsprechende Änderung fand im Deckblatt zum Bebauungsplan vom 17. Juli 1985 ihren Niederschlag.

Gemäß § 2 a Abs. 7 des Bundesbaugesetzes konnte für das Deckblatt eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden.

Zu der Änderung des Entwurfes zum Bebauungsplan wurden vom bezirklichen Gartenbauamt Bedenken gegen die Versiegelung einer Vorgartenfläche auf dem Grundstück Am Juliusturm 54/60 vorgebracht, worauf eine zusätzliche

Regelung durch Planergänzungsbestimmung aufgenommen wurde mit dem Inhalt, daß eine im Bebauungsplan mit Buchstaben umschriebene Fläche des obengenannten Grundstücks nicht versiegelt und nur als Rasenfläche mit Betonrasenstein oder Schotter angelegt werden durfte.

Diese Änderung fand im Deckblatt zum Bebauungsplan vom 21. Oktober 1985 ihren Niederschlag.

Gemäß § 2 a Abs. 7 des Bundesbaugesetzes konnte für das Deckblatt eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden.

Weil die eine Versiegelung einer Fläche ausschließende Planergänzungsbestimmung als Gestaltungsregelung weder aus § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz ableitbar, noch nach § 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (NatSchGBln) als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft begründbar war, mußte der Entwurf des Bebauungsplanes nochmals geändert werden.

Die Änderung, für die eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2 a Abs. 7 Bundesbaugesetz durchgeführt wurde, fand im Deckblatt vom 12. März 1986 ihren Niederschlag.

Bedenken und Anregungen zu dieser Änderung des Entwurfs zum Bebauungsplan (die inhaltlich der Fassung des Planentwurfs vom 17. Juli 1985 - 1. Deckblatt - entspricht) wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Spandau hat dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Deckblättern vom 17. Juli 1985, 21. Oktober 1985 und 12. März 1986 am 18. Februar 1987 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan unter anderem fest:

1. Die Grundstücke Am Juliusturm 50/60 bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise als Industriegebiet mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und der Baumassenzahl (BMZ) 9,0;
2. Teilflächen des ehemaligen Grundstücks Am Juliusturm 48 und einen Abschnitt des ehemaligen Zitadellenweges - jetzt Teilfläche des Grundstücks Grundbuch von Spandau Blatt 13899 - als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Für Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke im Bereich der ehemaligen Zitadelle". Der in diesem Bereich vorhandene schützenswerte Baumbestand ist weitgehend festgesetzt. Die vorhandenen Leitungen sind durch Ausweisung einer mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche gesichert.
3. Einen Abschnitt der Straße Am Juliusturm sowie den Zitadellenweg unter Einschluß des neu angelegten Straßenteils auf dem ehemaligen Grundstück Am Juliusturm 48 als Straßenverkehrsfläche. Für den Ausbau des nördlichen Abschnitts des Zitadellenweges wurden Teilflächen privater Grundstücke in Anspruch genommen.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

1. Im Industriegebiet dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 44,0 m über NN nicht überschreiten.

(Die Geländehöhe liegt vergleichsweise zwischen 31,8 m und 32,8 m über NN.)

2. Die Baugrundstücke im Industriegebiet sind hinter den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar.

3. Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastende Fläche A darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen und leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden (Diese Regelung dient dem Schutz der Leitungen und erleichtert ihre Unterhaltung und gegebenenfalls Erneuerung.).
4. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wegezufahrten. Werbeanlagen sind unzulässig.

Die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Für Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke im Bereich der ehemaligen Zitadelle" weist von der Darstellung des Flächennutzungsplanes '84 ab. Im Hinblick auf die zum FNP '84 dargelegten Grundsätze für die Entwicklung von Bebauungsplänen sind aus gewerblichen Bauflächen Anlagen des Gemeinbedarfs mit lokaler Bedeutung jedoch entwickelbar, zumal es sich hier nur um eine untergeordnete Grenzkorrektur als Folge der bereits erwähnten Zielsetzungen für die nahe gelegene Gemeinbedarfsfläche "Zitadelle" handelt und für die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche überwiegend auf ehemalige Straßenverkehrsflächen und nur zu einem kleineren Teil auf Bauland zurückgegriffen wird.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201, in Verbindung mit dem Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617/GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265/GVBl. S. 446), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763/GVBl. S. 2083), geändert durch Verordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2665/GVBl. 1987 S. 497); Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) in Verbindung mit dem Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauGB) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1984 (GVBl. S. 1730).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Für die Herstellung der Erschließungsanlage Zitadellenweg werden Erschließungsbeitragskosten in Höhe von etwa 3 000 000 DM erhoben.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Siehe Ausführungen zu A. - I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit -.

Gegenüber dem bisher geltenden Recht ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt.

Die Festsetzung einer nichtüberbaubaren Fläche für den Gemeinbedarf, von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung, vor allem jedoch von zu erhaltenden Bäumen, läßt eine vorteilhafte Wirkung auf die Situation der Umwelt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erwarten.

Die auf der Grundlage der Konzeption "Bewahrung und zukünftige Nutzung der Zitadelle Spandau" hergestellten Stellplätze auf der ehemaligen Straßenverkehrsfläche des westlichen Teils des Zitadellenweges und auf einer Teilfläche des ehemaligen Grundstücks Am Juliusturm 48 verbessern als indirekte Folge der Festsetzung des Bebauungsplanes die Freiflächensituation im Innenbereich der Zitadelle. Die Anlage von weiteren Grünflächen im Innenbereich der Zitadelle wirkt sich positiv auf Besucher und Erholungsuchende aus und erhöht die Attraktivität des ehemaligen Festungsgeländes.

Berlin, den 20. August 1991

Der Senat von Berlin

D i e p g e n

N a g e l

.....
Reg.Bürgermeister

.....
Senator für Bau- und Wohnungswesen