



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-172 für die Grundstücke Mertensstraße 63/131, Goltzstraße 28-31 und 32-36 (teilweise) 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-172 für die Grundstücke Mertensstraße 63/131, Goltzstraße 28-31 und 32-36 (teilweise) im Bezirk Spandau

Vom 22. Juni 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-172 vom 12. November 1974 mit Deckblatt vom 16. Juni 1976 für die Grundstücke Mertensstraße 63/131, Goltzstraße 28-31 und 32-36 (teilweise) 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

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht der BAT-Zigarettenfabrik, ihre Produktionsstätte unter Inanspruchnahme einer Teilfläche des zum Teil noch mit Lauben und Kleinhäusern bebauten, nördlich an ihr Betriebsgrundstück angrenzenden berlineigenen Geländes zu erweitern.

Diese Absicht wird vom Senator für Wirtschaft unterstützt. Sie liegt im Interesse der Förderung der Berliner Wirtschaft.

Der Bebauungsplan schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung der Baumaßnahme entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen und regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegt der überwiegende Teil des Geländes im beschränkten Arbeitsgebiet der Baustufe III/3; eine kleine Fläche gehört zum Nichtbaugelände.

Im 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), ist das Gelände überwiegend als Gewerbegebiet mit der zulässigen Geschoßflächenzahl 1,2 dargestellt. Ein etwa 10,0 m breiter Geländestreifen im nördlichen Bereich ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen. Je eine weitere kleinere Teilfläche gehört zum Wochenendhausgebiet mit der zulässigen Geschoßflächenzahl 0,1 und zu einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt im einzelnen unter anderem fest:

1. Straßenbegrenzungslinien für Teilflächen der Werderstraße, der Mertensstraße und der Goltzstraße sowie – unter Inanspruchnahme einer privaten Grundstücksfläche – Eckabschrägungen an den Einmündungen der Werderstraße und der Mertensstraße in die Goltzstraße;
2. die Grundstücke nördlich der Mertensstraße bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise als Gewerbegebiet mit zwei zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 und der Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,6;
3. einen nördlich an dieses Gebiet angrenzenden Geländestreifen bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise als Gewerbegebiet der GRZ 0,8 und der GFZ 1,0 mit zwei zulässigen Vollgeschossen;
4. einen Geländestreifen von 5,0 bis 18,0 m Breite nördlich und östlich des Gewerbegebietes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“.

Innerhalb der Parkanlage ist die Birkenallee im Zuge des Garmischer Weges, die als Naturdenkmal geschützt ist, als solches nachrichtlich übernommen worden.

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) die Bebauungstiefe 60,0 m – gerechnet von der Baugrenze an – beträgt und daß eine Überschreitung bis zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen bzw. Baugrenzen zugelassen werden kann, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen;
- c) entlang der Goltzstraße ein 15,0 m breiter Geländestreifen, soweit er nicht für Wege oder Zufahrten benötigt wird, dicht mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen ist.

Der Bebauungsplan wurde hinsichtlich der Art und des Maßes der Nutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Geringfügige Abweichungen hinsichtlich der Nutzungsart ergaben sich für die Grünfläche „Parkanlage“ insoweit, als diese unter Aufgabe eines schmalen Streifens Dauerkleingartenfläche dem Verlauf der Straßenbegrenzungslinie für die Werderstraße angepaßt und in ihrer Breite unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten teils verbreitert, teils verschmälert wurde.

Darüber hinaus wurde die Grünfläche in ihrem nordsüdlichen Verlauf unter Berücksichtigung der durch die betrieblichen Notwendigkeiten bestimmten Abgrenzung des Erweiterungsgeländes der BAT-Zigarettenfabrik zu Lasten einer kleinen Teilfläche Wochenendhausgebiet im Mittel um etwa 40,0 m nach Osten verschoben.

Die gegenüber den Darstellungen im Flächennutzungsplan vorgenommene maßvolle Anhebung der Geschoßflächenzahl von 1,2 auf 1,6 für den überwiegenden Teil des Gewerbegebietes ermöglicht im Interesse einer stadtwirtschaftlich sparsamen Verwendung des verkehrsgünstig gelegenen Gewerbegebietes die angestrebte Erweiterung der Zigarettenfabrik auf kleinerem Areal.

Mit der intensiveren Nutzung wird auch den städtebaulichen Zielsetzungen gefolgt, durch Verdichtung in Bereichen mit vorhandenen Industrieanschlußgleisen – hier in der Mertensstraße – die Voraussetzungen für eine verstärkte Auslastung der schienengebundenen Verkehrsmittel zu schaffen.

Schließlich bietet sie für die im Planbereich ansässigen Betriebe einen größeren Anreiz, ihre bereits bebauten Grundstücke zum Zwecke von Betriebserweiterungen um Teilflächen des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes zu vergrößern, das für den Fall selbständiger Bebauung über das Grundstück Mertensstraße 117/121 erschlossen werden müßte (diese Erschließung ist durch Vertrag zwischen dem Eigentümer des Grundstücks Mertensstraße 117/121 und dem Lande Berlin vorsorglich privatrechtlich gesichert [Geh-, Fahr- und Leitungsrecht]).

Die Anhebung der Geschoßflächenzahl von 1,2 auf 1,6 verändert die Grundzüge der Planung nicht. Sie ist auch städtebaulich-gestalterisch unbedenklich, weil im Flächennutzungsplan südlich der Mertensstraße ein Gewerbegebiet mit der Geschoßflächenzahl 2,0 dargestellt ist.

Sonstige öffentliche Belange stehen weder der Abweichung von der Nutzungsart noch dem höheren Nutzungsmaß entgegen.

Der Bebauungsplan hebt im übrigen die gegenstandslos gewordenen Straßen- und Baufluchtlinien 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. Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Spandau hat dem Bebauungsplan am 18. Juni 1975 zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 14. Juli bis 14. August 1975 öffentlich ausgelegen.

Durch Deckblatt wurde die Straßenbegrenzungslinie der Werderstraße an die durch einen Zaun bestimmte örtliche Straßenbegrenzungslinie gelegt.

Bedenken und Anregungen wurden zum Bebauungsplan vorgebracht von

1. dem Verein Wohnsiedlung Hakenfelde e. V. als Generalpächter des Wochenendhausgeländes und
2. Herrn Dieter Weberbauer als Pächter einer am Mittenwalder Weg gelegenen Parzelle dieses Wochenendhausgebietes.

Die Bedenken richten sich im wesentlichen gegen die Festsetzung von Teilen des berlineigenen Kleingarten- und Wochenendpachtgeländes als Gewerbegebiet und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“.

Zur Begründung wurde zu 1. ausgeführt, daß nach dem Bebauungsplan eine Anzahl von Parzellen aufgegeben werden müßte, die zum Teil mit Kleinhäusern bebaut seien und

die mit dem nördlich und östlich angrenzenden Pachtgelände ein geschlossenes Erholungsgebiet darstellen. Dieses Gebiet diene nicht nur der Naherholung seiner Bewohner, sondern auch der Erholung der Allgemeinheit. Da die Wege der Siedlung jedermann zugänglich seien, riegele sie den Zugang zur Havel nicht ab. Der Ausweisung einer Parkanlage zur Anlegung eines solchen Zuganges bedürfe es mithin nicht.

Nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes könne das Land Berlin jederzeit die Räumung des in den Bebauungsplanbereich einbezogenen Siedlungsgeländes fordern. Hiermit könne sich der Generalpächter nicht einverstanden erklären.

Zu den Bedenken zu 2. wurde ausgeführt, daß durch die Aufweitung des Gewerbegebietes nach Osten der Verbindungsweg „Zum Waldhof“ zwischen Garmischer Weg und Werderstraße fortfallen werde. Die hierdurch erforderliche Anlegung eines neuen Verbindungsweges im Form einer Grünfläche (Parkanlage) erfordere einen Eingriff in seine Parzelle, gegen die er sich wende. Herr Weberbauer regte an, die Abgrenzung des Gewerbegebietes der Darstellung im Flächennutzungsplan anzupassen, damit der vorhandene Verbindungsweg „Zum Waldhof“ und damit auch seine Parzelle unangetastet blieben.

Die Bedenken zu 1. und 2. konnten nicht berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan ist, wie bereits ausgeführt wurde, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden, der als vorbereitender Bauleitplan die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ordnet und die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke entsprechend den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen darstellt.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplanes von der Wohnsiedlung Hakenfelde e. V., vertreten durch die Rechtsanwälte Willi und Peter M. Kupsch und Hans-J. Rutkowski, schon im Jahre 1965 vorgebrachten Bedenken und Anregungen gegen die Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung die dem Bebauungsplan zugrunde liegen, konnten damals im Interesse der Verwirklichung der städtebaulichen Zielsetzung nicht berücksichtigt werden.

Die erneute Abwägung der öffentlichen und privaten Belange im Bebauungsplanverfahren ergab, daß die Grundzüge der bisherigen städtebaulichen Zielsetzung weiterverfolgt werden müssen.

Mit der Festsetzung der Grünfläche „Parkanlage“ soll ein weiteres Teilstück des im Flächennutzungsplan dargestellten, das große Wochenendhaus-, Dauerkleingarten- und Wassersportgebiet südlich des Aalemannkanals umschließenden und durchquerenden Grünflächensystems, planungsrechtlich gesichert werden. Durch die Parkanlage wird eine Gliederung und auch eine optische Abschirmung des Gesamtgebietes zu den benachbarten Gewerbegebieten erreicht.

Das System öffentlicher Grünflächen hat die Aufgabe, den Erholungswert dieses Gebietes für die Allgemeinheit zu vergrößern. Nach dem Endausbau des Wegesystems wird eine zusammenhängende Grünfläche vorhanden sein, die von der Niederneuendorfer Allee Ecke Mertensstraße über die vom Bebauungsplan erfaßten Grünflächen zum Havelufer, von dort zum Aalemannkanal und von diesem in den Spandauer Forst führt.

Eine Teilfläche der Grünverbindung ist westlich der Goltzstraße bereits vorhanden. Sie ist auf dieser Seite mehr als 20,0 m breit, was im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung Anlaß gab, auch im vorliegenden Bebauungsplan südlich der Werderstraße etwa diese Breite beizubehalten, um hier eine parkartige Anlage zu ermöglichen. Für die von dieser Parkanlage betroffenen Parzelleninhaber ist die Breite der Grünfläche ohne Einfluß, weil selbst bei einer 10,0 m breiten Parkanlage die Restflächen der Parzellen nicht mehr selbständig zu verwerten wären.

Die geringfügige Abweichung der Festsetzung des Bebauungsplanes gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes durch die Ausdehnung der Gewerbegebietsfläche nach Osten liegt im Interesse der Berliner Wirtschaft und ermöglicht eine notwendige Erweiterung der BAT-Zigarettenfabrik.

Die von Herrn Weberbauer vorgeschlagene Verlegung der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünfläche in die Trasse des Porzellanweges „Zum Waldhof“ war daher nicht möglich. Auch eine weitere Reduzierung der mit Rücksicht auf die Eingriffe in das Wochenendhausgebiet bereits auf 5,0 m eingeschränkten Breite dieser Grünfläche ist nicht vertretbar, wenn das Wegesystem für die Allgemeinheit noch brauchbar und annähernd attraktiv bleiben soll. Auf die Verbindung der Parkanlage an der Mertensstraße mit der als Naturdenkmal geschützten Birkenallee des Garmischer Weges konnte überdies aus den bereits dargelegten Gründen nicht verzichtet werden. Der Parzelleninhaber muß mithin im Interesse des Allgemeinwohls die Inanspruchnahme eines ca. 2,5 m breiten Geländestreifens seiner Parzelle hinnehmen.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz 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 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) 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 Angaben des Bezirksamtes werden folgende Kosten entstehen:

- | | |
|---|------------|
| 1. Für den Erwerb einer Grundstücksfläche (Eckabschrägung) etwa | 850 DM |
| 2. Für den noch zum Teil durchzuführen-den Ausbau der Goltzstraße etwa | 120 000 DM |
| 3. Für die Anlegung der Grünfläche etwa | 135 000 DM |

Die Mittel zu 1. bis 3. sind haushaltsmäßig noch nicht erfaßt, sie werden zu gegebener Zeit ebenso wie noch nicht ermittelte Kosten für den Ausbau der Mertensstraße in die entsprechenden Fachhaushalte eingestellt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 20. Juli 1976

Der Senat von Berlin

Neubauer	Ristock
Senator	Senator
für den Reg. Bürgermeister	für Bau- und Wohnungswesen