

Der Senat von Berlin
BauWohn-II E 37-6142/VIII-178
Fernruf: bei Durchwahl 867-49 66
intern (95) 49 66

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-178
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 nachste-
hende Verordnung erlassen hat:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-178
im Bezirk Spandau, Ortsteil Haselhorst

Vom 18. Oktober 1992

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember
1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 11 § 8 des Gesetzes
vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 1257), 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), geändert durch Gesetz vom 18. Juni 1992
(GVBl. S. 197), wird verordnet:

·
·
·

§ 1

Der Bebauungsplan VIII-178 vom 26. April 1991 für die Verbreiterung eines Abschnittes der Paulsternstraße nördlich der Nonnendammallee und für eine Teilfläche der Nonnendammallee im Einmündungsbereich der Paulsternstraße 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

Anlaß für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens VIII-178 war der geplante Ausbau der Paulsternstraße von ihrem Einmündungsbereich in die Nonnendammallee bis etwa 150 m vor ihrer Einmündung in die Gartenfelder Straße. Der nördlich angrenzende Straßenabschnitt der Paulsternstraße bis zur Gartenfelder Straße ist planungsrechtlich im festgesetzten Bebauungsplan VIII-51 (Verordnung vom 19. März 1963) gesichert. Die Paulsternstraße führt überwiegend durch Gebiete, die im Baunutzungsplan östlich als reines und westlich als beschränktes Arbeitsgebiet ausgewiesen sind. Wegen ihrer wichtigen Verbindungsfunktion als Teil eines überörtlichen Hauptverkehrsstraßenzuges zwischen den Bezirken Charlottenburg, Spandau und Reinickendorf ist ihr Ausbau als verkehrslenkende Maßnahme zur Entlastung des westlich des überörtlichen Hauptverkehrsstraßenzuges gelegenen Haselhorster Wohngebietes und zur Steigerung der Leistungsfähigkeit dieses Straßenabschnittes geplant, und zwar mit dem Ziel, den Durchgangsverkehr - Individualverkehr in nordwestlicher Richtung wie auch Schwerlastverkehr vom und zum Gewerbegebiet am Salzhof - aus dem Ortskern Haselhorsts herauszunehmen und damit

auch die heutige städtebaulich unerwünschte starke Trennung des Nord- und Südbereichs des Ortskernes zu überwinden.

Durch den Ausbau des Teilstückes der Paulsternstraße zwischen der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes VIII-51 und dem Einmündungsbereich an der Nonnendammallee in einer Breite von 37 bis etwa 35 m wird den Verkehrsteilnehmern eine attraktive Alternative zur Befahrung des im Ortskern von Haselhorst gelegenen Abschnittes der Gartenfelder Straße geboten, die eine Umlenkung der Verkehrsströme von bis zu 1000 Lastkraftwagen innerhalb zwölf Stunden - die zum Teil gefährliche Güter transportieren - ermöglicht. Die Auswertung einer Verkehrserhebung aus dem Jahre 1986 ergab, daß die Gartenfelder Straße mit über 9000 Kraftfahrzeugen je Fahrspur in zwölf Stunden gegenüber der Paulsternstraße mit knapp 5000 Kraftfahrzeugen je Fahrspur in zwölf Stunden erheblich höher frequentiert ist. Bereits durchgeführte andere Maßnahmen, wie der Rückbau des Einmündungsbereiches Paulsternstraße/Gartenfelder Straße, der ein Einbiegen von der Gartenfelder Straße in Richtung Ortskern Haselhorst erschweren sollte, haben nicht den erhofften Erfolg gebracht.

Als letztmögliches Mittel für eine verkehrslenkende Maßnahme wird der Ausbau der Paulsternstraße mit der damit verbundenen Aufweitung ihres heutigen Einmündungsbereiches in die Nonnendammallee gesehen.

Die nördliche Verlängerung der Paulsternstraße mündet - wie bereits dargelegt - nach etwa 150 m in die Gartenfelder Straße ein, die in diesem Kreuzungsbereich westlich in Richtung Ortskern Haselhorst und nördlich in Richtung Tegel verläuft.

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches liegt die Fahrbahn der heutigen Paulsternstraße in einer Breite von 8 m. Westlich hieran schließt ein Industriebahngelände und im Einmündungsbereich zur Nonnendammallee ein gewerblich genutzter Bereich an. Östlich der bestehenden Fahrbahn schließen sich im Privateigentum befindliche Flächen an, die gewerblichen Zwecken dienen und gegenwärtig von Autohändlern genutzt werden.

Die Realisierung des Vorhabens erfordert die Inanspruchnahme des etwa 24 m breiten Randstreifens östlich der bestehenden Fahrbahn.

Neben der planungsrechtlichen Aufhebung der förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien vom 26. Februar 1917 für die Nordseite der Nonnendammallee und der Festsetzung einer dem Planungskonzept entsprechenden Straßenbegrenzungslinie bildet der Bebauungsplan die Rechtsgrundlage für die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen als Straßenverkehrsfläche.

Eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Land Berlin und der Grundstückseigentümerin vom 4. Juni/15. Juni 1965 ermöglicht die Nutzung der Flächen der bestehenden Paulsternstraße. Die Nutzungsdauer ist bis zum endgültigen Ausbau der Paulsternstraße befristet. Absichtsbekundungen der Grundstückseigentümerin vom 4. November 1987 haben das Angebot zur Übernahme der Flächen für den Ausbau der Paulsternstraße in das Eigentum des Landes Berlin durch Grundstückskauf bzw. Grundstückstausch zum Inhalt.

Im Vertrauen auf den Bestand der abgestimmten Vorplanung wurden bereits eine Abwasserdruckrohrleitung NW 1000 und ein Schmutzwasserkanal NW 800 sowie zwei BEWAG-Hochspannungsleitungen (30 KV und 110 KV) im Bereich der geplanten östlichen Richtungsfahrbahn und des künftigen östlichen Gehweges verlegt.

Die Einteilung der überwiegend 35 m breit festgesetzten Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Aufgrund der durchgeführten Verkehrsanalyse und der festgesetzten Straßenbreite kann jedoch davon ausgegangen werden, daß die bisher zweispurige Paulsternstraße einen Regelquerschnitt von vier Fahrspuren erhält und auf einen Mittelstreifen verzichtet wird. Ein begrünter Randstreifen wird den östlich der Fahrbahn gelegenen Rad- und Gehweg, der für die Anliegergrundstücke eine Erschließungsfunktion übernimmt, vom motorisierten Straßenverkehr trennen.

Der Verzicht auf den Mittelstreifen begünstigt zur Verbesserung der Freiflächensituation das Anlegen eines durch die Öffentlichkeit nutzbaren etwa 13 m breiten Grünbereiches westlich der Fahrbahn, in dem ein Rad- und Gehweg liegen wird. Dieser Grünbereich, der als Bestandteil der Verkehrsanlage keiner eigenständigen Festsetzung bedürfte, trägt auch im Hinblick auf den Wegfall der im nördlichen Geltungsbereich befindlichen Wildwuchsbaumgruppe den Belangen von

Natur und Landschaft hinreichend Rechnung. Die Baumgruppe ist im übrigen als nicht erhaltenswert eingestuft und wäre mittelfristig wegen mangelnder Standfestigkeit ohnehin zu fällen.

Die Ausweisung des Grünbereiches als Straßenverkehrsfläche ist maßgeblich von der Überlegung bestimmt, daß in ihrem Bereich eine Gasleitung, ein 30 KV- und ein 110 KV-Kabel verlaufen. Eine Ausweisung des Grünstreifens als Parkanlage wäre in Anbetracht des Umfanges der in diesem Fall mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen untypisch. Der Bereich wäre wegen des damit verbundenen relativ weiträumigen Verbotes von tiefwurzelnden Anpflanzungen, aber auch wegen der sich aus den Leitungsrechtbelastungen ergebenden Nutzungsrechten für die zuständigen Unternehmensträger, als "echte" Parkanlage nicht geeignet.

Die Gestaltungsanforderungen an Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen haben sich der Hauptnutzung "Straßenverkehrsfläche" unterzuordnen. Im Einvernehmen mit den zuständigen Leitungsverwaltungen ist hier eine zweckmäßige Zuordnung der zum Schutz von Leitungen vorzusehenden Bereiche ohne tiefwurzelnde Anpflanzungen problemlos möglich. Einer gesonderten Sicherung der Leitungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche bedarf es nicht.

Die Zuordnung des zu begrünenden Bereiches zur Straßenverkehrsfläche hat im übrigen auch den Vorteil, daß späterhin notwendig werdene Zu- und Abfahrten zu Anliegergrundstücken ohne Änderungsverfahren für den Bebauungsplan durchführbar sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen für die künftige Paulsternstraße westlich der alten Trasse etwa 580 m² und östlich dieser Trasse etwa 16 200 m² von Berlin erworben werden.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 stellt die Paulsternstraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dar. Östlich und westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzend ist gewerbliche Baufläche und nordwestlich Grünfläche - Kleingärten - dargestellt.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend im reinen Arbeitsgebiet der Baustufe 6, westlich des bisherigen Straßenverlaufs ist beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe III/3 und lediglich der westliche Teil des Einmündungsbereiches in die Nonnendammallee ist als Nichtbaugelände ausgewiesen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien vom 26. Februar 1917.

Die im Altlastenverdachtsflächenkataster unter Nr. 2176 enthaltene Eintragung für das Grundstück Nonnendammallee 126 bezieht sich nicht auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes VIII-178, sondern auf eine östlich des Geltungsbereiches gelegene Fläche des genannten Grundstückes.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Spandau von Berlin faßte am 10. Mai 1988 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 4 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs. Der Beschluß des Bezirksamtes Spandau von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs im Amtsblatt für Berlin 1988, S. 1323 bekanntgemacht.

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Erörterung mit den Bürgern nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs fand in der Zeit vom 29. August bis einschließlich 29. September 1988 statt.

Auswirkungen auf die Planung ergaben sich nicht.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 des Baugesetzbuchs beteiligt. Auswirkungen auf die Planung ergaben sich nicht. Vorbehalte gegen die geplante Breite der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche konnten ausgeräumt werden; die Forderung nach einem straßenbegleitenden Grünstreifen wird innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche berücksichtigt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 24. Mai 1991 S. 1009 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 3. Juni 1991 bis einschließlich 2. Juli 1991 öffentlich ausgelegen.

Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden von einem Bürger vorgetragen, der zur Erreichung des Planungsziels - Entlastung der Gartenfelder Straße im Ortskern von Haselhorst - vorschlug, die Rechtsabbiegerampel in der Gartenfelder Straße-Süd zu entfernen und unter Einschluß einer Rechtsabbiegespur eine dreispurige Einmündung der Paulsternstraße in die Nonnendammallee zu schaffen.

Die Anregungen richten sich nicht gegen die Inhalte des Bebauungsplanes, da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ebenso wie verkehrsregelnde Einrichtungen nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sind. Ob der Verzicht auf eine Ampelanlage sinnvoll ist, entscheidet die Straßenverkehrsbehörde nach den Kriterien der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs in eigener Zuständigkeit. Die vom Petenten vorgeschlagene dreispurige Einmündung der Paulsternstraße in die Nonnendammallee ist im übrigen nach den Straßenausbauplänen für den von Norden kommenden Verkehr vorgesehen und innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche realisierbar.

Die von einer Grundstückseigentümerin angetragenen Bedenken gegen die ihres Erachtens zu gering veranschlagten Grunderwerbskosten für künftiges Straßenland können im Bebauungsplanverfahren nicht behandelt werden. Die Klärung entschädigungsrechtlicher Fragen bleibt der Planungsdurchführung und erforderlichenfalls einem gesonderten entschädigungsrechtlichen Verfahren vorbehalten. Seitens des Bezirkes wurde der Petentin mitgeteilt, daß die beanstandeten Grunderwerbskosten, denen ein Wertgutachten aus dem Jahre 1989 zugrunde liegt, im Rahmen der Ankaufsverhandlungen überprüft und aktualisiert werden.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Spandau hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 18. September 1991 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan den verkehrlichen Erfordernissen entsprechend einen Geländestreifen als (öffentliche) Straßenverkehrsfläche fest, die sich in ihren Abmessungen den im Bebauungsplan VIII-51 festgesetzten Straßenbegrenzungslinien für den nördlichen Abschnitt der Paulsternstraße und teils nach den örtlichen Gegebenheiten richtet, die östlich der bestehenden Paulsternstraße einmal durch die Kleingartenkolonie "Neuer Exerzierplatz" und zum anderen durch das Grundstück eines Industriebetriebes bestimmt sind. Bei den für den Ausbau der Paulsternstraße benötigten Flächen handelt es sich für den Ausbau des Abschnittes insgesamt um etwa 19 667 m², wovon etwa 10 100 m² private Teilfläche durch Straßenlandauflassungsvormerkung gesichert sind, und etwa 6 667 m² Industriefläche, die mittels Flächentausch bzw. Flächenkauf in Anspruch genommen werden sollen.

Die Höhenlage der Oberkante Straße ist innerhalb der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Werte weichen von der bisherigen Geländeoberfläche nur geringfügig ab.

Im Einmündungsbereich zur Nonnendammallee verschwenkt die Straßenverkehrsfläche nach Westen, um eine funktionsgerechte Anbindung der geplanten Hauptverkehrsstraße an die Nonnendammallee sicherzustellen. Mit der Festsetzung von jeweils 5 m x 5 m große "Eckabschrägungen" wird die Übersichtlichkeit des Kreuzungsbereiches gewährleistet.

Die westliche Straßenbegrenzungslinie, die ebenso wie die östliche der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes entspricht, wird in ihrer Führung im wesentlichen durch den in weiten Bereichen an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden für Industriebahnzwecke genutzten Geländestreifen bestimmt.

Die f.f. Straßen- und Baufluchtlinie vom 26. Februar 1917 für die Nordseite der Nonnendammallee wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes VIII-178 aufgehoben und teilweise durch Straßenbegrenzungslinien ersetzt.

Durch Planergänzungsbestimmung 1 ist geregelt, daß die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist. Mit dieser Regelung bleibt für die Ausbauplanung der notwendige Spielraum.

B. Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 11 § 8 des Gesetzes vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 1257);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), geändert durch Gesetz vom 18. Juni 1992 (GVBl. S. 197).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Auf der Grundlage einer Bewertung aus dem Jahre 1989 werden für den Erwerb des Straßenlandes voraussichtlich Kosten in Höhe von 3 310 000 DM entstehen.

Die Kosten für den Ausbau der Paulsternstraße einschließlich des Einmündungsbereiches Nonnendammallee/Otternbuchtstraße sind mit 11 500 000 DM veranschlagt.

Die Finanzierungsraten betragen für die Jahre

1993	500 000 DM
1994	1 000 000 DM
1995	1 500 000 DM
1996	1 500 000 DM
Restfinanzierung ab 1997	7 000 000 DM

Diese Maßnahme ist unter Kapitel 42 02, Titel 720 29 Bestandteil des Entwurfs zur Investitionsplanung 1992 bis 1996.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Durch den Ausbau der Paulsternstraße wird sich eine Verlagerung des Durchgangs- und Schwerlastverkehrs ergeben, die sich positiv auf die Immissionsbelastung des Wohngebietes Haselhorst auswirkt. Geringfügige negative Auswirkungen auf die Umwelt, die sich durch die Versiegelung der derzeit freiliegenden Brachfläche - die teilweise mit einer Wildwuchsbaumgruppe bewachsen ist - ergeben, werden durch die Anlage der zusammenhängenden Grünanlage auf Straßenland in einer Breite von etwa 13 m gemildert.

Berlin, den 02.11.1992

Der Senat von Berlin

D i e p g e n

.....
Reg.Bürgermeister

N a g e l

.....
Senator für Bau- und Wohnungswesen

.
.
.