



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-159 für die Grundstücke Wintersteinstraße 22/26, Arcostraße 9/19, 20 (teilweise), Lüdtgeweg 9/15 (teilweise) und 10/16 (teilweise), für das Iburger Ufer und die künftige Straße 227 sowie für die Spreeuferbegrünung zwischen Wintersteinstraße und Röntgenstraße im Bezirk Charlottenburg

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 VII-159 für die Grundstücke Wintersteinstraße 22/26, Arcostraße 9/19, 20 (teilweise), Lüdtgeweg 9/15 (teilweise) und 10/16 (teilweise), für das Iburger Ufer und die künftige Straße 227 sowie für die Spreeuferbegrünung zwischen Wintersteinstraße und Röntgenstraße im Bezirk Charlottenburg

Vom 7. September 1972

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 VII-159 vom 30. März 1971 mit Deckblatt vom 23. August 1972 für die Grundstücke Wintersteinstraße 22/26, Arcostraße 9/19, 20 (teilweise), Lüdtgeweg 9/15 (teilweise) und 10/16 (teilweise), für das Iburger Ufer und die künftige Straße 227 sowie für die Spreeuferbegrünung zwischen Wintersteinstraße und Röntgenstraße im Bezirk Charlottenburg wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Charlottenburg von Berlin, Abteilung Bauwesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Charlottenburg 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 VII-159 war das städtebauliche Ziel, einen etwa 540 m langen Geländestreifen zwischen Wintersteinstraße und der Röntgenstraße

- a) für die Anlegung des letzten Teilstücks einer etwa 2,4 km langen Parkanlage entlang dem Südufer der Spree und
- b) für den Ausbau einer parallel zu dieser Ufergrünfläche geplanten Straße zwischen der Arco- und der Röntgenstraße, die auch zur Erschließung eines Teiles der südlich angrenzenden Grundstücke erforderlich ist, zu sichern.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegt der Geländestreifen entlang dem südlichen Spreeufer im Nichtbauggebiet und das südlich angrenzende Gelände im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe V/3.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 2. Änderungsplan vom 21. April 1971 (ABl. 1972 S. 778), stellt dar:

- a) eine bis zu etwa 40 m tiefe Fläche südlich der Spree als Grünfläche - Parkanlage - ,
- b) das südlich angrenzende Gelände zwischen Arcostraße und Röntgenstraße als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschoßflächenzahl 1,0 und
- c) das Grundstück Wintersteinstraße 22/26 und Arcostraße 9/19 als Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte und Jugendfreizeitheim - .

Der Bebauungsplan schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der für die Maßnahmen benötigten Grundstücksflächen und regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung für ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan u. a. fest:

1. die berlineigenen, zur Zeit zum Teil von einem Schrotthandelsunternehmen genutzten Grundstücke Wintersteinstraße 22/26 und Arcostraße 9/19 als dem allgemeinen Wohngebiet zugehöriges Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte und Jugendfreizeitheim“, bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise mit der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschoßflächenzahl 1,2;
2. eine Grünfläche - Parkanlage - entlang dem Südufer der Spree zwischen der Wintersteinstraße und der Röntgenstraße, zum Teil unter Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen, als letztes Teilstück einer zusammenhängenden Grünverbindung entlang dem Südufer der Spree zwischen dem Charlottenburger Schloßpark und dem Tiergarten;
3. Straßenbegrenzungslinien
 - a) für den südlich der Parkanlage geplanten Straßenzug zwischen der Arcostraße und der Röntgenstraße - das Iburger Ufer und die künftige Straße Nr. 227 - ,
 - b) für Teilabschnitte der Wintersteinstraße und der Röntgenstraße;
4. zur besseren Verkehrsübersicht an den Einmündungen des Iburger Ufers und der künftigen Straße 227 in die Arcostraße und in den Lützgeweg Eckabschrägungen mit Kathetenlängen von 3,50 m bzw. 5,0 m.

Für Planergänzungsbestimmungen wurde u. a. geregelt, daß

- a) die Geltungsbereichsgrenze im Verlauf der Eckabschrägungen an der Einmündung der Arcostraße in das Iburger Ufer und des Lützgeweges in das Iburger Ufer bzw. in die künftige Straße 227 zugleich Baugrenze für die südlich angrenzenden Grundstücke ist und

- b) eine durch Buchstaben näher bezeichnete Fläche an der Wintersteinstraße im Bereich des Baugrundstücks für den Gemeinbedarf und der Grünfläche mit einem Fahrrecht zugunsten des Unternehmensträgers der U-Bahn zu belasten ist und nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden darf.

Die bestehenden 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. Die erforderlichen Änderungen wurden vorgenommen.

Die Industrie- und Handelskammer zu Berlin hat seinerzeit vorsorglich Bedenken gegen die Ausweisung der Ufergrünfläche für den Fall erhoben, daß es nicht gelingt, das zur Zeit auf einem Teil der Grundstücke Wintersteinstraße Nr. 22/26 und Arcostraße 9/19 befindliche Schrotthandelsunternehmen an einer anderen geeigneten Stelle an einer Wasserstraße unterzubringen.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Bebauungsplan am 24. Juni 1971 zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 13. Juli bis 13. August 1971 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan wurden vorgebracht:

1. von Herrn Rechtsanwalt und Notar Dr. W. Heucke und Herrn Rechtsanwalt und Dipl.-Kfm. K.-M. Happe für die Firma Louis Schulze GmbH, Eigentümerin der Grundstücke Lützgeweg 10/16 und Alt-Lietzow 37,
2. von der Industrie- und Handelskammer zu Berlin.

Die Bedenken zu 1. richten sich gegen die Festsetzung eines etwa 40 m tiefen Streifens der Grundstücke ihrer Mandantin für eine Parkanlage entlang dem Spreeufer und für eine Straße. Die Durchführung dieser Planung verursache für Berlin unverträglich hohe Kosten. Das Unternehmen nutze die Grundstücke als Umschlagplatz für Baustoffe und sei auf den Zugang zum Wasser angewiesen, der dem Betrieb mit der Durchsetzung der in Aussicht genommenen Festsetzungen genommen werde. Selbst wenn die für den öffentlichen Bedarf bestimmte Fläche schon nach dem Fluchtlinienplan vom 6. April 1887 rechtmäßig Straßensland sein sollte, könne nicht hingewiesen werden, daß ein für die Bauwirtschaft so wertvolles und unentbehrliches Gelände zugunsten eines „Spazierweges an der Spree“ aufgegeben werde. Bei der Grünflächenplanung bleibe zudem unberücksichtigt, daß auf der Nordseite des Spreeufers industrielle und wirtschaftliche Unternehmen aller Art vorhanden seien. Es sei im übrigen bisher nicht möglich gewesen, ihrer Mandantin ein anderes, als Umschlagplatz für Baumaterialien geeignetes Grundstück an einem Gewässer als Ersatz anzubieten.

Zu 2.: Die Industrie- und Handelskammer zu Berlin hält ihre bereits anlässlich der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorsorglich vorgetragenen Bedenken gegen die im Bebauungsplan ausgewiesene Grünfläche aufrecht. Der vorliegende Bebauungsplan mache einen grundsätzlichen Fehler der Stadtplanung offenkundig, daß Standorte für Betriebe, die einen Wasseranschluß benötigen, in der Bauleitplanung nicht in ausreichender Zahl und Größe berücksichtigt seien. Das Erfordernis, solche Lagerplätze mit Wasseranschluß in den Bauleitplänen auszuweisen, ergäbe sich aus den Vorschriften des § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe h des Bundesbaugesetzes. Diese Vorschriften seien mithin verletzt.

Die Bedenken und Anregungen zu 1. und 2. konnten aus folgenden Gründen nicht berücksichtigt werden:

Der etwa 40 m breite Streifen am Südufer der Spree zwischen Wintersteinstraße und Röntgenstraße war bisher durch die am 6. April 1887 förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien für Straßenlandzwecke gesichert; er hat also seit dieser Zeit keinen Baulandcharakter. Ein Teil dieser

Fläche soll nunmehr der Zweckbestimmung als Straßenland zugeführt werden. Die Festsetzung der Straße ist zur Erschließung des südlich angrenzenden Geländes erforderlich. Die Restfläche soll im öffentlichen Interesse in eine Parkanlage umgestaltet werden.

Wie auch schon unter I. - Veranlassung des Planes - ausgeführt, stellt der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 den 40-m-Streifen als Teil einer vom Schloßpark Charlottenburg bis zum Tiergarten führenden Grünfläche - Parkanlage - dar; der Abschnitt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der letzte Teil dieser Uferbegrünung, der noch nicht verwirklicht ist.

Gegen die Darstellung von Grünflächen an den Gewässeruferräumen im Bereich angrenzender gewerblicher Bauflächen im Flächennutzungsplan hat die Industrie- und Handelskammer zu Berlin bereits bei der Aufstellung dieses Planes grundsätzliche Bedenken vorgebracht. Nach Erörterung dieser Bedenken und nach Einschränkung der Grünflächen bestätigte die Kammer damals, daß ihre Bedenken durch die vorweggenommenen Änderungen weitgehend berücksichtigt seien. Sie nahm dabei auch auf die Reduzierung der Spreeuferbegrünung Bezug, von der die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche nicht betroffen war. Der Flächennutzungsplan wurde in dieser Fassung vom Senat beschlossen und vom Abgeordnetenhaus von Berlin gebilligt. Weitergehende Zugeständnisse konnten seinerzeit und können auch heute nicht gemacht werden, da die Bauleitplanung neben den Belangen der Wirtschaft auch eine Vielzahl anderer Bedürfnisse zu berücksichtigen hat, u. a. die Gesunderhaltung der Bevölkerung.

Soweit dies bei Abwägungen der verschiedenen Bedürfnisse möglich war, sind im Flächennutzungsplan in verschiedenen Bereichen unmittelbar an den Gewässern gewerbliche Bauflächen dargestellt, deren Uferbereiche - vorbehaltlich der von wasserrechtlichen Vorschriften abhängigen Zustimmung der zuständigen Behörden - für Be- und Entladezwecke im Waren- und Güterverkehr auf den Wasserstraßen genutzt werden können. Eine Gliederung dieser Gewerbe- und Industriegebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen ist nach den Vorschriften des § 8 Abs. 4 und des § 9 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung nur in Bebauungsplänen zulässig. Sie ist - bezogen auf Lagerplätze - in der Regel nur in solchen Fällen zu vertreten, in denen schlechter Baugrund jede andere gewerbliche Nutzungsmöglichkeit von vornherein ausschließt. Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung ist es jedenfalls nicht erforderlich und u. U. sogar unzumutbar, bestimmte gewerblich zu nutzende Wassergrundstücke in der Bauleitplanung ausschließlich Lagerbetrieben vorzubehalten.

Das mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes verfolgte Planungsziel entspricht dem städtebaulichen Leitbild des Flächennutzungsplanes, nach dem die Ufer der Berliner Gewässer weitgehend als der Allgemeinheit zugängliche Grünflächen ausgebildet werden sollen. Im Interesse der erholungssuchenden Bürger und zur Erhaltung eines geordneten Orts- und Landschaftsbildes muß diese Zielsetzung aufrecht erhalten und für ihre Durchführung Sorge getragen werden. Mit der Festsetzung der Grünfläche „Parkanlage“ im vorliegenden Bebauungsplan soll der Berliner Bevölkerung ein weiteres Teilstück im System der Erholungsgebiete im innerstädtischen dicht besiedelten Bereich gesichert werden. Es konnte daher nicht in Erwägung gezogen werden, in dem Abschnitt des Ufers an Stelle der Grünfläche Flächen für gewerbliche Unternehmen der genannten Art festzusetzen. Das hätte zudem dem Flächennutzungsplan widersprochen und wäre im Rahmen des § 8 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes nicht zulässig gewesen. Hierbei fällt auch ins Gewicht, daß das südlich angrenzende Gebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet gehört und zum Teil Gemeinbedarfseinrichtungen vorbehalten ist. Die Lage des Grünzuges gegenüber dem Kraftwerk Charlottenburg ist seinem Erlebniswert keineswegs abträglich.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bei der Abwägung der Interessen der Eigentümerin und des Pächters, das Gewässerufer auf unbestimmte Zeit gewerblich zu nutzen, und des öffentlichen Interesses, die

Uferstraße als Erschließungsanlage und die Parkanlage entlang dem Ufer als Teil einer zusammenhängenden Erholungsfläche alsbald auszubauen, mußten den öffentlichen Belangen der Vorrang eingeräumt werden. Auf die getroffenen Festsetzungen konnte daher nicht verzichtet werden. Die Bedenken mußten daher unberücksichtigt bleiben.

Fragen der Gestellung von Ersatzland und der Entschädigung können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht geklärt werden; sie müssen besonderen Verfahren vorbehalten bleiben.

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 Straßenverkehrsflächen und für die Grünanlage benötigten Teilflächen privater Grundstücke | etwa 426 000,— DM |
| 2. für den Ausbau des Iburger Ufers und der Straße 227 | etwa 880 000,— DM |
| 3. für die Anlegung der Grünfläche | etwa 585 000,— DM |

Die Mittel zu 1. werden vorerst aus Mitteln der Anlage 4 zum Haushaltsplan (Nachweis für Grundstücksgeschäfte der Grundstücksverwaltungen) bestritten und später aus dem entsprechenden Fachhaushalt erstattet.

Die Mittel zu 2. sind bzw. werden im Haushalt für die Rechnungsjahre 1972 und 1973 unter Abschnitt 4202 Haushaltsstelle 736 01 eingestellt.

Die Mittel zu 3. waren mit 235 000,— DM (für den Abschnitt Wintersteinstraße / Arcostraße) bereits im Haushalt für das Rechnungsjahr 1970 unter Abschnitt 4204 Haushaltsstelle 831 enthalten und sind ab 1974 für den Abschnitt von Wintersteinstraße bis Röntgenstraße mit Gesamtkosten von 685 000,— DM in der Investitionsplanung 1972 bis 1976 bei Abschnitt 4204 - Charlottenburg - Haushaltsstelle 701 03 enthalten.

Der Erschließungsaufwand ist im Rahmen der Vorschriften des Bundesbaugesetzes und des Erschließungsbeitragsgesetzes beitragsfähig.

Die Baukosten für die geplante Kindertagesstätte und das Jugendfreizeitheim werden zu gegebener Zeit ermittelt und in die entsprechenden Fachhaushalte eingestellt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 20. September 1972

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen