



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-55-1 für die Grundstücke Forckenbeckstraße 76-89 und Mecklenburgische Straße 32-43 im Bezirk Wilmersdorf, Ortsteile Wilmersdorf und Schmargendorf

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin die nachstehende, vom Senator für Bau- und Wohnungswesen erlassene Verordnung zur Kenntnis zu nehmen:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-55-1 für die Grundstücke Forckenbeckstraße 76-89 und Mecklenburgische Straße 32-43 im Bezirk Wilmersdorf, Ortsteile Wilmersdorf und Schmargendorf

Vom 17. März 1971

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 1970 (BGBl. I S. 805 / GVBl. S. 1078), 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 18. Juli 1969 (GVBl. S. 1034), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan IX-55-1 vom 18. Juni 1970 für die Grundstücke Forckenbeckstraße 76-89 und Mecklenburgische Straße 32-43 im Bezirk Wilmersdorf, Ortsteile Wilmersdorf und Schmargendorf, der den durch Verordnung vom 19. April 1963 (GVBl. S. 463) festgesetzten Bebauungsplan IX-55 für die Grundstücke Forckenbeckstraße 76-89 und Mecklenburgische Straße 32-43 im Bezirk Wilmersdorf (Ortsteile Wilmersdorf und Schmargendorf) teilweise ändert, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin - Abteilung Bauwesen / Vermessungsamt -, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Wilmersdorf 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

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um im Interesse der Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe und für die Erweiterung von in Berlin bereits ansässigen Betrieben das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-55 festgesetzte Gewerbegebiet um die in demselben Bebauungsplan festgesetzten Flächen des Baugrundstücks für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Tennishalle“ und der Erschließungsstraße zwischen Forckenbeckstraße und Mecklenburgische Straße zu erweitern.

Nach einem Entwurf für die Aufschließung der Gewerbegebietsfläche westlich der Erschließungsstraße ist diese Straße unter Berücksichtigung der Erweiterungsabsichten der Firma Reemtsma nicht mehr erforderlich.

In der vorbereitenden Bauleitplanung — Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703) — ist das Gelände überwiegend als Gewerbegebiet mit der zulässigen Geschosflächenzahl 1,2 und entlang der Forckenbeckstraße zu einem kleinen Teil als Parkanlage dargestellt.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan ändert den durch Verordnung vom 19. April 1963 (GVBl. S. 468) festgesetzten Bebauungsplan IX-55 durch Text. Er bezieht entsprechend der vorbereitenden Bauleitplanung die unter I. genannten Flächen des bisher festgesetzten Baugrundstücks für den Gemeinbedarf und der Erschließungsstraße in das angrenzende Gewerbegebiet ein. Die nördliche Eckabrundung an der Westseite der Erschließungsstraße wurde als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im übrigen wurden der nördliche Teil der Erschließungsstraße und der nördliche Vorgartenstreifen des ehemaligen Tennishallenstandortes als private nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Der Bebauungsplan bestimmt, daß das festgesetzte Gewerbegebiet im gesamten Geltungsbereich Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 ist. Als Maß der baulichen Nutzung wurden für die überbaubaren Flächen bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise drei zulässige Vollgeschosse, die Grundflächenzahl 0,8 und die Geschosflächenzahl 2,0 festgesetzt. Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird.

Weiter wurde geregelt, daß die Bebauungstiefe 30,0 m — gerechnet von der Baugrenze an — beträgt und eine Überschreitung bis zu den rückwärtigen Baugrenzen beziehungsweise Grundstücksgrenzen zugelassen werden kann, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen.

Die im Rahmen der Vorschriften des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung liegende Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung war notwendig, um die nur in begrenztem Umfang zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen einer intensiveren baulichen Nutzung zuzuführen. Die Anhebung ist als Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung anzusehen, da sie die durch diese zum Ausdruck gebrachte Planungskonzeption nicht verändert. Der Bebauungsplan hebt die gegenstandslos gewordenen Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen 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. Die erforderlichen Änderungen wurden vorgenommen.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wilmersdorf hat dem Bebauungsplan am 2. Juli 1970 zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 20. Juli bis 20. August 1970 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan wurden vorgebracht von

1. Herr Eitel Laddey, 1 Berlin 41, Friedrichsruher Straße 20,
zugleich im Namen von
 - a) Herr Wolfgang Helke, 1 Berlin 48, Stadtilmer Weg 19,
 - b) Herr Peter Pfeiffer, 1 Berlin 52, Quäkerstraße 20,
 - c) Herr Günter Schaar, 1 Berlin 47, Martin-Wagner-Ring 25 b,
 - d) Herr Alfred Thomas, 1 Berlin 37, Kösterstraße 6,
 - e) Frau Marianne Ilgner, 1 Berlin 19, Kastanienallee 24,
 - f) Frau Gerda Steinberg, 1 Berlin 61, Luckenwalder Straße 1,
 - g) Frau Renate Meyer, 1 Berlin 44, Werrastraße 2,
 mit Schreiben vom 12. August und 13. Oktober 1970;
2. Herr Rechtsanwalt Joseph Leidgens, 1 Berlin 37, Hartmannsweiler Weg 62, für den Kleingartenverein Kissingen e. V., mit Schreiben vom 15. August 1970,
3. dem Bezirksverband der Kleingärtner Berlin-Wilmersdorf e. V. mit Schreiben vom 17. August 1970.

Zu den Bedenken und Anregungen zu 1. wurde ausgeführt, daß das Kleingartengelände beiderseits des Akazien- und des Birkenweges zwischen Forckenbeckstraße und Mecklenburgische Straße für die Kleingärtner und darüber hinaus für die Allgemeinheit eine echte Erholungsfläche darstelle. Es dürfe nicht angehen, daß im Zeichen der zunehmenden Luftverschmutzung begrünte Flächen für die Ansiedlung von Industriebetrieben verwendet werden sollen, die die Luft verunreinigen. Angesichts der überfüllten und nicht zuletzt durch die Industrie verschmutzten Ausflugsziele an den Seen und in den Wäldern verblieben Ausflüglern Spaziergänge durch Kleingärten oft als einzige Möglichkeit der Erholung. Die Erhaltung der Grünflächen sei im Ballungsraum Berlin daher eine Lebensnotwendigkeit.

Zu den Bedenken zu 2. und 3. wurde gleichlautend ausgeführt, daß nicht nur die Gründe, die zur Festsetzung eines Baugrundstücks für eine Tennishalle geführt haben, sondern sämtliche Gründe, die für die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-55 maßgebend waren, nicht mehr bestehen.

Zur Begründung der beabsichtigten Inanspruchnahme von Kleingärten sei damals ausgeführt worden, daß für fünf Betriebe, die im Zuge des Stadtautobahnbaues im Bezirk Wilmersdorf ihre Standorte aufgeben müßten, Ersatzland bereitzustellen sei. Da betriebswirtschaftliche Gründe gegen eine Verlagerung dieser Betriebe in andere Bezirke sprächen, könne daher nicht darauf bestanden werden, das Gebiet ständig einer kleingärtnerischen Nutzung vorzubehalten. Für die Erschließung des aus diesen Gründen festgesetzten Gewerbegebietes sei die festgesetzte Verbindungsstraße zwischen Forckenbeckstraße und Mecklenburgische Straße als unumgänglich notwendig bezeichnet worden. Diese Begründung sei nunmehr — mit Ausnahme der Verlagerung des Dampfwäschereibetriebes — gegenstandslos geworden. Es sei daher nicht zu vertreten, jetzt nur die Festsetzung Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Tennishalle“ und die Festsetzung der Straße aufzuheben, sondern geboten, die Nutzungsart Gewerbegebiet für den gesamten Bereich aufzuheben. Aber auch die Umsetzung des in einem wertvollen Wohngebiet ansässigen und dort nicht unwesentliche Störungen verursachenden Dampfwäschereibetriebes würde nur zu einer nicht vertretbaren Verlagerung der Störungen führen. Die Behauptung, es sei kein weiteres geeignetes Gelände dieser Nutzungsart verfügbar, habe bisher noch keiner gerichtlichen Nachprüfung standgehalten; das Kammergericht habe auch in dem abweisenden Urteil zu diesem Fall u. a. betont, daß ein Waschbetrieb nicht ortsgebunden sei.

Diese Sachlage und die nachfolgenden Ausführungen rechtfertigten die bereits 1962 bzw. 1963 erhobenen Forderungen des Zentralverbandes der Kleingärtner bzw. des Kleingartenvereins Kissingen e. V., das Gelände als Fläche für Dauerkleingärten festzusetzen.

Das Argument, die Förderung der Wirtschaftskraft erfordere die Festsetzung von Gewerbegebieten im Bezirk Wilmersdorf, könne nicht als stichhaltig angesehen werden. Betriebe, die sich in Berlin ansiedeln möchten, sind Industriebetriebe, für die noch ausreichend große Flächen in Spandau und Marienfelde zur Verfügung stünden. Sie dürften auch nicht in einem Wohngebiet wie Wilmersdorf angesiedelt werden. Die Geruchsbelästigung durch die Firma Reemtsma sei ein warnendes Beispiel. Da Gewerbebetriebe aus Westdeutschland ohnehin nicht nach Berlin kämen, erscheine die Festsetzung dieser Nutzungsart für die in Rede stehende Fläche nunmehr fragwürdig.

Die Firma Reemtsma könne auch keinen Anspruch auf Ersatzland für die für den geplanten Steglitzer Verbinder abzutretende Grundstücksfläche herleiten, da sie sich bei Erwerb des Grundstücks zur Abtretung der entsprechenden Fläche verpflichtet habe. Sie nutze zudem einen großen Teil ihres Grundstücks nicht gewerblich. Da die seinerzeit für eine Erschließung des Geländes als notwendig bezeichnete Verbindungsstraße nun aufgehoben werden soll, liege der Verdacht nahe, daß das Gelände künftig der Firma Reemtsma zugeschlagen werde. Dies würde jedoch zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wilmersdorfer Bevölkerung führen. Es sei Aufgabe der Planung, einer derartigen, den Interessen der Anwohner zuwiderlaufenden Entwicklung entgegenzuwirken.

Zur Rechtfertigung der früher beabsichtigten Inanspruchnahme eines Geländeteiles für eine Tennishalle sei zutreffend betont worden, daß der Mangel an Stätten für Gesundheit und Erholung in Berlin Anlaß zur Besorgnis gebe und auch die Einrichtung derartiger Anlagen eine wesentliche Voraussetzung für die Erhaltung der Schaffenskraft der Bevölkerung und der Gesundheit schlechthin sei.

Diesen Erkenntnissen stehe die Absicht entgegen, das Gelände nunmehr dem Gewerbegebiet zuzuordnen. Das jahrzehntelang organisch gewachsene Kleingartenland mit seinem wertvollen Baumbestand biete sich vielmehr für die Anlegung eines Kleingartenparks an. Diese Möglichkeit sollte nicht vertan werden.

Das Argument, das Gelände mit den inzwischen überholten Fluchtlinien aus den Jahren 1891 und 1901 sei nur zwischenzeitlich für eine kleingärtnerische Nutzung freigegeben worden und müsse seiner eigentlichen Bestimmung zugeführt werden, habe durch die neueren Erkenntnisse im Hinblick auf den Umweltschutz in den Großstädten an Bedeutung verloren. Die der Bevölkerung drohenden Gefahren und gesundheitlichen Schädigungen könnten nur durch Bereitstellung ausreichend großer Grünflächen gebannt oder eingedämmt werden. Diese Tatsache sei in der Begründung der Vorlage zum Bebauungsplan IX—55 zwar erkannt, jedoch nur im Zusammenhang mit der zweifelhaften Notwendigkeit der Errichtung einer Tennishalle für einen begrenzten Teil der Bevölkerung berücksichtigt worden. Kleingärten dagegen böten allen Einwohnern Erholung und Ausspannung. Auch das Sport- und Erholungsgebiet am Lochowdamm erhalte seinen vollen Wert erst durch das die Luft reinigende Grün der Gärten.

Es erscheine daher unverständlich, daß die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wilmersdorf die Interessen der Bevölkerung nicht wahrgenommen habe. Der Grund hierfür könne unter Umständen in den Ausführungen der Begründung der Vorlage zur Festsetzung des Bebauungsplanes IX—55 zu suchen sein, nach der der Bebauungsplan den zu beteiligenden Behörden und Dienststellen vorgelegen und Zustimmung gefunden habe. Es sei jedoch unterlassen worden, die Kleingartenorganisation als Stelle, die nach Auffassung des Bundesministeriums für Städtebau und Wohnungswesen Träger öffentlicher Belange sei, zu beteiligen.

Die Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen ergab folgendes:

Die Gründe, die zur Festsetzung des kleingärtnerisch genutzten Geländes im Bereich des Bebauungsplanes IX—55 als Gewerbebetrieb führten, bestehen in gleicher Weise nach wie vor. Sie sind auch für die Aufstellung des Bebauungsplanes IX—55—1 maßgebend gewesen. Auf Grund der Entwicklung in den letzten Jahren ist die Notwendigkeit, Flächen der in der vorbereitenden Bauleitplanung bestimmten Nutzungsart — Gewerbebetrieb — zuzuführen, nur

noch dringlicher geworden. Neben dem Flächenbedarf für die Umsetzung solcher Betriebe, die von städtebaulichen Maßnahmen betroffen sind oder aus anderen Gründen ihre bisherigen Standorte aufgeben müssen, besteht im Interesse der Förderung der Berliner Wirtschaft ein unabwiesbarer Bedarf an gewerblichen Bauflächen für die Ansiedlung neuer und die Vergrößerung vorhandener Gewerbebetriebe.

Da das Gelände für einen Teil der im Rahmen des Stadtautobahnbaues umzusetzenden Firmen wegen der Verweigerung der Räumung durch die Kleingärtner nicht rechtzeitig freigemacht werden konnte, mußten sich die in der Begründung der Vorlage — zur Kenntnisnahme — an das Abgeordnetenhaus von Berlin zur Festsetzung des Bebauungsplanes IX—55 genannten Unternehmen nach anderen geeigneten Flächen umsehen und in einem Fall sogar den Betrieb aufgeben. Die in dieser Begründung genannte Straßen- und Tiefbaufirma und die Holzgroßhandlung stehen jedoch nach wie vor für eine Umsetzung an.

Die Nachfrage nach Bauflächen für eine gewerbliche Nutzung besonders im innerstädtischen Bereich ist weiterhin äußerst groß. Das Gelände ist zudem das einzige verfügbare dieser Art im Bezirk Wilmersdorf. Die Erschließung des Geländes soll durch privatrechtlich zu regelnde Zu- und Überfahrten erfolgen, um die Fläche restlos dem vorgesehenen Zweck zuführen zu können. Aus diesem Grunde wurde auch der Standort für die geplante Tennishalle aufgegeben.

Es ist vorgesehen, das Gelände unter einer Reihe von gewerblichen Unternehmen — je nach Erfordernis — aufzuteilen. Da sich jedoch auf Grund der bisherigen Erfahrungen bei der Räumung von Kleingärten kein Betrieb ohne Angabe eines Termins für eine Bereitstellung der baureifen Fläche zur Übernahme und umgehenden Bebauung verpflichtet, können Verhandlungen über eine Veräußerung erst aufgenommen werden, wenn ein verbindlicher Räumungstermin feststeht. Es kann daher nicht argumentiert werden, daß für das Gelände kein Bedarfsnachweis vorläge, der einer gerichtlichen Nachprüfung standhalte. Durch die verweigerte Räumung und die damit verzögerte Umsetzung von Betrieben geraten wiederum städtebauliche und verkehrsplanerische Maßnahmen an anderer Stelle in Verzug.

Es trifft zu, daß die Firma Reemtsma am Erwerb einer Teilfläche im mittleren Bereich des Geländes zwecks Erweiterung ihrer Produktionsstätten interessiert ist, da ein Teil ihres Betriebes, der zur Zeit noch in Gebäuden eines anderen großen Unternehmens untergebracht ist, dort wegen Eigenbedarfs räumen muß und hier mit untergebracht werden soll. Ein Rechtsanspruch der Firma Reemtsma auf Ersatzland für die später für den geplanten Steglitzer Verbinder abzutretende Grundstücksfläche besteht nicht und ist auch nicht geltend gemacht worden. Aus der Tatsache, daß die der Firma gehörende, im Planbereich gelegene Fläche zur Zeit nur zu einem Teil gewerblich genutzt wird, kann unter den gegebenen Umständen nicht hergeleitet werden, daß das Unternehmen einen großen Teil seines Betriebsgeländes auch künftig nicht nutzen werde.

Eine Beeinträchtigung der Wilmersdorfer Bevölkerung infolge Geruchsbelästigungen durch die Firma Reemtsma ist nicht mehr erkennbar; seit geraumer Zeit sind keine Beschwerden wegen Geruchsbelästigungen mehr vorgebracht worden. Dies ist offenbar auf den Erfolg der Maßnahmen zurückzuführen, die die Firma Reemtsma nach entsprechenden behördlichen Auflagen zur Beseitigung der Geruchsbelästigungen ergriffen hat und laufend fortführen wird.

Das Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung ist im übrigen nur für Gewerbebetriebe bestimmt, die für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können. Das Gelände ist außerdem als ein in sich abgeschlossener Bereich zu betrachten. Durch die Dauerkleingärten im Westen, die Forckenbeckstraße und das angrenzende Gewerbegebiet im Norden, den künftigen Steglitzer Verbinder im Osten und die breite Mecklenburgische Straße sind für den angrenzenden Wohnbereich keine nennenswerten Beeinträchtigungen durch Gewerbebetriebe zu erwarten.

Das Gelände beiderseits des Birkenweges bleibt nach wie vor als Fläche für Dauerkleingärten festgesetzt; der Birkenweg stellt wie bisher für Erholungssuchende eine ruhige Fußgängerverbindung durch diesen Geländestreifen sicher.

Die Kleingartenorganisationen sind keine Stellen, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen sind. Bei den Trägern öffentlicher Belange handelt es sich in der Regel um Körperschaften des öffentlichen Rechts, Eigenbetriebe Berlins oder Versorgungsbetriebe, die öffentliche Aufgaben wahrnehmen, nicht aber um Gesellschaften oder Vereinigungen, die vornehmlich private Aufgaben wahrnehmen, wie sie die Kleingartenorganisationen darstellen, denen institutionell keine öffentlichen Aufgaben übertragen sind. Eine dieser Auffassung entgegenstehende Äußerung des Bundesministeriums für Städtebau und Wohnungswesen ist nicht bekannt. Sie würde auch im Widerspruch zur Auffassung der übrigen Bundesländer stehen.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen konnten nach allem nicht berücksichtigt werden.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 1970 (BGBl. I S. 805 / GVBl. S. 1078), in Verbindung mit der Bau-nutzungsverordnung 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 18. Juli 1969 (GVBl. S. 1034).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die Veräußerung der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen erbringt Einnahmen, deren Höhe erst zum Zeitpunkt der Vertragsabschlüsse angegeben werden kann.

Die Kosten für die Entschädigungen für die zu räumenden Kleingärten konnten noch nicht ermittelt werden, da eine Abschätzung nicht gestattet wurde; sie werden zum frühestmöglichen Zeitpunkt ermittelt und aus dem entsprechenden Fachhaushalt bezahlt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 30. März 1971

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen